Утверждено «16» сентября 2019 г.

Советом директоров Публичного акционерного общества «ИНГРАД»

Протокол № 266

от «16» сентября 2019 г.

Дата присвоения идентификационного номера Программе биржевых облигаций «23» ОКТ 2019 г.

Идентификационный номер

4	-	5	0	0	2	0	-	A	-	0	0	2	P	-	06E

ПАО Московская Биржа

(Наименование биржи, присвоившей идентификационный номер Программе биржевых облигаций)

Директор Департамента листинга Деришева О.Б.

(Наименование должности и подпись уполномоченного лица биржи, присвоившей идентификационный номер Программе биржевых облигаций)

М.П.

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

Публичное акционерное общество «ИНГРАД»

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением, размещаемые путем открытой подписки;

Максимальная сумма номинальных стоимостей биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций, составляет 50 000 000 000 (Пятьдесят миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте;

Максимальный срок погашения биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы биржевых облигаций, составляет 3 640 (Три тысячи шестьсот сорок) дней с даты начала размещения выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций;

Программа биржевых облигаций серии 002P

Срок действия программы биржевых облигаций: 10 лет с даты присвоения идентификационного номера Программе биржевых облигаций серии 002P

Информация, содержащаяся в настоящем проспекте ценных бумаг, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

БИРЖА, ПРИНЯВШАЯ РЕШЕНИЕ О ПРИСВОЕНИИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОГО НОМЕРА ПРОГРАММЕ БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ, НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ БУМАГ, И ФАКТОМ ПРИСВОЕНИЯ ИДЕНТИФИКАЦИОННОГО НОМЕРА ПРОГРАММЕ БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ НЕ ВЫРАЖАЕТ СВОЕГО ОТНОШЕНИЯ К РАЗМЕЩАЕМЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ

Президент ПАО «ИНГРАД» _____ **П.А. Поселёнов**

Дата «16» октября 2019 г. подпись

Главный бухгалтер ПАО «ИНГРАД» _____ **С.В. Горгол**

Дата «16» октября 2019 г. подпись

М.П.

Оглавление

Введение....5
I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте Эмитента, а также об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг....9
1.1. Сведения о банковских счетах Эмитента....9
1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) Эмитента....9
1.3. Сведения об оценщике Эмитента....20
1.4. Сведения о консультантах Эмитента....24
1.5. Сведения об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг....24
II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии Эмитента....26
2.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента....26
2.2. Рыночная капитализация эмитента....26
2.3. Обязательства эмитента....26
2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг....26
2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг....26
2.5.1. Отраслевые риски....28
2.5.2. Страновые и региональные риски....30
2.5.3. Финансовые риски....35
2.5.4. Правовые риски....36
2.5.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)....39
2.5.6. Стратегический риск....44
2.5.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента....45
2.5.8. Банковские риски....28
III. Подробная информация об Эмитенте....48
3.1. История создания и развитие Эмитента....48
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента....48
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента....49
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента....49
3.1.4. Контактная информация....51
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика....51
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента....51
3.3. Планы будущей деятельности эмитента....51
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях52
3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента....52
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента....52
3.7. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение....52
IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента....53
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента....53
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств....53
4.3. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента....54
4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований....56
4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента....56
4.6. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента....56
4.7. Конкуренты эмитента....57
V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления Эмитента, органов Эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) Эмитента....58
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления Эмитента....58
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления Эмитента....58
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и (или) компенсации расходов по каждому органу управления Эмитента....74

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля....74
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента....74
5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента....74
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) Эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) Эмитента....75
5.8. Сведения о любых обязательствах Эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале Эмитента....75
VI. Сведения об участниках (акционерах) Эмитента и о совершенных Эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность....76
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) Эмитента....76
6.2. Сведения об участниках (акционерах) Эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих их лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций....76
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале Эмитента, наличии специального права ("золотой акции")....76
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента....76
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) Эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций....76
6.6. Сведения о совершенных Эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность....77
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности....77
VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента и иная финансовая информация....78
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента....78
7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента....79
7.3. Консолидированная финансовая отчетность Эмитента....79
7.4. Сведения об учетной политике Эмитента....82
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж....82
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества Эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года....82
7.7. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах в случае если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. 82
VIII. Сведения о размещаемых эмиссионных ценных бумагах, а также об объеме, о сроке, об условиях и о порядке их размещения....83
8.1. Вид, категория (тип) ценных бумаг....83
8.2. Форма ценных бумаг....83
8.3. Указание на обязательное централизованное хранение....83
8.4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска....85
8.5. Количество ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)....85
8.6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее....85
8.7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска)....85
8.8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)....86
8.8.1. Способ размещения ценных бумаг....86
8.8.2. Срок размещения ценных бумаг....86
8.8.3. Порядок размещения ценных бумаг....86
8.8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг....95
8.8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг....95
8.8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг....95

8.8.7. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг....96
8.9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям....96
8.9.1. Форма погашения облигаций....96
8.9.2. Порядок и условия погашения облигаций....96
8.9.3. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации....97
8.9.4. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям....99
8.9.5. Порядок и условия досрочного погашения облигаций....100
8.9.6. Сведения о платежных агентах по облигациям....109
8.9.7. Сведения о действиях владельцев облигаций и порядке раскрытия информации в случае дефолта по облигациям....109
8.10. Сведения о приобретении облигаций....112
8.11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг....117
8.12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска....120
8.13. Сведения о представителе владельцев облигаций....127
8.14. Сведения об отнесении приобретения облигаций к категории инвестиций с повышенным риском....127
8.15. Дополнительные сведения о размещаемых российских депозитарных расписках....127
8.16. Наличие ограничений на приобретение и обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг....127
8.17. Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента....128
8.18. Сведения об организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг....129
8.19. Иные сведения о размещаемых ценных бумагах....130
IX. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах.133
9.1. Дополнительные сведения об Эмитенте....133
9.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг Эмитента, за исключением акций Эмитента....133
9.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям Эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям Эмитента с обеспечением....133
9.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги Эмитента....133
9.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам 133
9.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям Эмитента, а также о доходах по облигациям Эмитента....134
9.8. Иные сведения....134

Приложение № 1 Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2016 год…….....135
Приложение № 2 Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2017 год……..166
Приложение № 3 Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2018 год……..203
Приложение № 4 Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2 квартал 2019 года....236
Приложение № 5 Консолидированная финансовая отчетность эмитента за 2016 год.....241
Приложение № 6 Консолидированная финансовая отчетность эмитента за 2017 год..... 313
Приложение № 7 Консолидированная финансовая отчетность эмитента за 2018 год…….....372
Приложение № 8 Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2019 г….....….…….....433
Приложение № 9 Учетная политика эмитента за 2016-2019 годы….....….…….....466

Введение

Для целей настоящего Проспекта ценных бумаг (далее – «Проспект») под Эмитентом понимается Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее также – «Эмитент» или «Общество»).

Далее в Проспекте также будут использоваться следующие термины:

Программа или Программа облигаций - Программа биржевых облигаций серии 002Р, первая часть решения о выпуске ценных бумаг, содержащая определяемые общим образом права владельцев биржевых облигаций и иные общие условия для одного или нескольких выпусков биржевых облигаций;

Условия выпуска - Условия выпуска биржевых облигаций в рамках Программы, вторая часть решения о выпуске ценных бумаг, содержащая конкретные условия отдельного выпуска биржевых облигаций;

Выпуск - отдельный выпуск биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы.

а) Основные сведения об эмитенте:

полное фирменное наименование на русском языке:	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
сокращенное фирменное наименование на русском языке:	***ПАО «ИНГРАД»***
полное фирменное наименование эмитента на английском языке:	***Public Joint Stock Company «INGRAD»***
сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке:	***PJSC «INGRAD»***
ИНН:	***7702336269***
ОГРН:	***1027702002943***
место нахождения:	***Российская Федерация, город Москва***
дата государственной регистрации:	***04.09.2002 г.***

цели создания эмитента: ***Целью создания Эмитента в соответствии с Уставом является извлечение прибыли.***

основные виды хозяйственной деятельности эмитента: ***ОКВЭД – 64.20 (Деятельность холдинговых компаний)***

В соответствии с Уставом Эмитента, основным предметом деятельности Эмитента является деятельность холдинговых компаний.

Предметом деятельности Эмитента также являются:

- ***капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;***
- ***деятельность по управлению финансово-промышленными группами;***
- ***деятельность по управлению холдинг-компаниями;***
- ***оказание консультационных и информационных услуг по вопросам проектирования, строительства, эксплуатации, а также совершения различного рода сделок с объектами недвижимости;***
- ***управление инвестициями и инвестиционными проектами;***
- ***капитальные вложения и коммерческое управление объектами недвижимости;***

- ***риэлторская деятельность;***
- ***арендные, в том числе лизинговые, операции;***
- ***организация (в т.ч. с привлечением иностранных компаний) проектирования, строительства, реконструкции (реставрации), оснащения необходимыми техническими средствами, мебелью, инвентарем объектов недвижимости;***
- ***эксплуатация объектов недвижимости, в т.ч. принадлежащих другим юридическим и физическим лицам;***
- ***деятельность (в т.ч. посредническая) по совершению сделок купли-продажи, дарения, мены, по залогу и аренде объектов недвижимости; продажа объектов недвижимости с аукциона и на конкурсной основе; оказание услуг по оценке нежилых помещений;***
- ***оказание различного рода услуг, связанных с организацией туризма и отдыха, включая строительство и обслуживание туристских гостиниц, объектов общественного питания, объектов и средств развлечения, объектов делового, оздоровительного, спортивного и иного назначения, а также оказание услуг по размещению, перевозке, питанию туристов, экскурсионные услуги и иные туристские услуги.***

б) Основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта:

вид	***Биржевые облигации на предъявителя***
категория (тип)	***Размещаемые ценные бумаги не являются акциями***
серия (для облигаций)	***Информация о серии Биржевых облигаций будет указана в Условиях выпуска.***
иные идентификационные признаки ценных бумаг	***Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением, размещаемые в рамках Программы облигаций серии 002Р***
количество размещаемых ценных бумаг	***Минимальное и максимальное количество Биржевых облигаций выпуска в условиях Программы облигаций не определяется.*** ***Количество Биржевых облигаций выпуска, размещаемого в рамках Программы облигаций, будет установлено в соответствующих Условиях выпуска.***
номинальная стоимость	***Минимальная и максимальная номинальная стоимость каждой Биржевой облигации в условиях Программы облигаций не определяется.*** ***Номинальная стоимость каждой Биржевой облигации будет установлена в соответствующих Условиях выпуска.*** ***Максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы облигаций, составляет 50 000 000 000 (Пятьдесят миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения об утверждении Условий выпуска.***

Порядок и сроки размещения:

порядок размещения	***Порядок размещения Биржевых облигаций указан в п.8.3. Программы облигаций и п.8.8.3. Проспекта.***
дата начала размещения (или порядок ее определения)	***Срок (порядок определения срока) размещения Биржевых облигаций Программой не определяется.***

	Дата начала размещения Биржевых облигаций определяется уполномоченным органом управления Эмитента. Информация об определенной Эмитентом дате начала размещения Биржевых облигаций публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта и может быть указана в Условиях выпуска. ***Дата начала размещения Биржевых облигаций устанавливается Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.*** ***Об определенной дате начала размещения Эмитент уведомляет Биржу и НРД в согласованном порядке.*** ***Дата начала размещения Биржевых облигаций, которая не была установлена в Условиях выпуска, может быть изменена (перенесена) решением уполномоченного органа управления Эмитента, при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении (переносе) даты начала размещения Биржевых облигаций, определенному законодательством Российской Федерации, Программой и Проспектом.*** ***В случае принятия Эмитентом решения о переносе (изменении) даты начала размещения ценных бумаг, раскрытой в порядке, предусмотренном выше, Эмитент обязан опубликовать сообщение об изменении даты начала размещения ценных бумаг в порядке, указанном в п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта.*** ***Об изменении даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент уведомляет Биржу и НРД не позднее, чем за 1 (один) календарный день до наступления соответствующей даты.***
дата окончания размещения (или порядок ее определения)	***Дата окончания размещения Биржевых облигаций (или порядок определения срока их размещения) будет установлена в соответствующих Условиях выпуска облигаций.***
цена размещения или порядок ее определения	***Цена размещения Биржевых облигаций устанавливается равной 100% от номинальной стоимости Биржевой облигации.*** ***Номинальная стоимость Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы облигаций, будет установлена в соответствующих Условиях выпуска.*** ***Начиная со второго дня размещения Биржевых облигаций (в случае, если размещение длится более одного дня), покупатель при совершении сделки купли - продажи Биржевых облигаций также уплачивает накопленный купонный доход по Биржевым облигациям, определяемый по формуле, установленной в п. 18 Программы.***
условия обеспечения (для облигаций с обеспечением)	***Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.***

условия конвертации (для конвертируемых ценных бумаг)	***Сведения не указываются для ценных бумаг данного вида.***

в) основные сведения о размещенных эмитентом ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта (в случае регистрации проспекта ценных бумаг впоследствии (после государственной регистрации отчета (представления уведомления) об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг): ***Указанные ценные бумаги отсутствуют.***

г) основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг, в случае если регистрация проспекта осуществляется в отношении ценных бумаг, размещаемых путем открытой или закрытой подписки:

Эмиссия осуществляется в целях привлечения дополнительных денежных средств для финансирования инвестиционных проектов, текущей деятельности Эмитента, диверсификации ресурсной базы и формирования публичной кредитной истории.

д) иная информация:

Сведения в отношении наименований, местонахождений, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе биржевых облигаций и Проспекте ценных бумаг, представлены в соответствии с действующими на момент утверждения Программы биржевых облигаций и Проспекта ценных бумаг редакциями учредительных/уставных документов, и/или других соответствующих документов. В случае изменения наименования, местонахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе биржевых облигаций и Проспекте ценных бумаг, данную информацию следует читать с учетом соответствующих изменений.

«Настоящий проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем проспекте ценных бумаг».

I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте Эмитента, а также об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг

1.1. Сведения о банковских счетах Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) Эмитента

В отношении аудитора (аудиторской организации), осуществившего (осуществившей) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, а также консолидированной финансовой отчетности Эмитента, входящей в состав проспекта ценных бумаг, за три последних завершенных отчетных года или за каждый завершенный отчетный год, если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет, а в случае, если срок представления бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за первый отчетный год еще не истек, - осуществившего независимую проверку вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента (если на дату утверждения проспекта ценных бумаг истек установленный срок представления квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента либо такая квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента составлена до истечения указанного срока), и составившего (составившей) соответствующие аудиторские заключения, содержащиеся в проспекте ценных бумаг, указываются:

1.

Полное фирменное наименование	***Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза»***
Сокращенное фирменное наименование	***ООО «Росэкспертиза»***
ИНН	***7708000473***
ОГРН	***1027739273946***
Место нахождения	***Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34***
Номер телефона и факса	***Тел.: +7 (495) 721-38-83*** ***Факс: +7 (495) 721-38-94***
Адрес электронной почты	***office.msc@rosexpertiza.ru***
Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор (аудиторская организация) Эмитента	***ООО «Росэкспертиза» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА);*** ***место нахождения саморегулируемой организации аудиторов: Российская Федерация, 107031, г. Москва, Петровский пер. д. 8, стр. 2.***
Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности Эмитента	***2016, 2017 годы.***

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность)	***2016 год: годовая бухгалтерская отчетность, составленная в соответствии с требованиями российского законодательства;*** ***2017 год: годовая бухгалтерская отчетность, составленная в соответствии с требованиями российского законодательства.***

В случае если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, отчетность Эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией):

Аудитором (аудиторской организацией) не проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента):

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале Эмитента	***Доли участия в уставном капитале Эмитента отсутствуют.***
Предоставление Эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации)	***Заемные средства не предоставлялись.***
Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) Эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей	***Тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют.***
Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации	***Такие лица отсутствуют.***

Меры, предпринятые Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Для проверки и подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности Эмитент ежегодно привлекает профессиональную аудиторскую организацию, не связанную имущественными интересами с Эмитентом и его акционерами, имеющую право в соответствии с законодательством РФ на осуществление такой проверки.

Эмитент и аудитор действуют и будут действовать в рамках действующего законодательства, в частности, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» (далее – «Федеральный закон «Об аудиторской деятельности»»), согласно ст. 8 которого аудит не может осуществляться:

1) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

2) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов учредителей (участников) аудируемого лица, его руководителя, главного бухгалтера или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);

4) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами, оказывавшими в течение трех лет, непосредственно предшествовавших проведению аудита, услуги по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, а также по составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности физическим и юридическим лицам, в отношении этих лиц;

5) аудиторами, являющимися учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) аудиторами, являющимися учредителям (участникам) аудируемого лица, его руководителям, главному бухгалтеру или иному должностному лицу, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов;

7) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся страховыми организациями, с которыми заключены договоры страхования ответственности этих аудиторских организаций;

8) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемых лиц, являющихся кредитными организациями, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства, либо которыми им выдана банковская гарантия, либо с которыми такие договоры заключены руководителями этих аудиторских организаций, либо с которыми такие договоры заключены на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов руководителей этих аудиторских организаций, индивидуальных аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам;

9) работниками аудиторских организаций, являющимися участниками аудиторских групп, аудируемыми лицами которых являются кредитные организации, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, либо получившими от этих кредитных организаций банковские гарантии, либо с которыми такие договоры заключены лицами,

являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам.

Основной мерой, предпринятой Эмитентом для снижения возможной зависимости от аудитора, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности»; размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенной проверки.

Факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудиторов от Эмитента, отсутствуют. У аудиторов (должностных лиц аудиторов) при формировании их мнения отсутствовала финансовая, имущественная, родственная или какая-либо иная заинтересованность от Эмитента (его должностных лиц), а также зависимость от третьей стороны, собственников или руководителей аудиторской организации, в которой аудитор работает.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) Эмитента.

наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия.

Утвержденная процедура проведения тендера, связанного с выбором аудитора, отсутствует, так как не предусмотрена Уставом Эмитента. В соответствии с Уставом Эмитента утверждение аудитора отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Эмитента.

процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Выдвижение кандидатуры аудитора производится в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Поступившие предложения по кандидатурам аудитора рассматриваются Советом директоров и выносятся на рассмотрение Общего собрания акционеров Эмитента, на котором утверждается аудитор.

Определение размера оплаты его услуг производится Советом директоров Эмитента.

Выбор аудитора Эмитентом производился среди аудиторских организаций, не связанных имущественными интересами с Эмитентом, не являющихся аффилированными лицами Эмитента и/или его аффилированных лиц, на основании отбора претендентов по результатам проведенных переговоров с учетом профессионального уровня аудитора и стоимости услуг.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий. ***Указанные работы не проводились.***

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

В соответствии с Уставом Эмитента вопросы определения размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Совета директоров Эмитента.

Порядок оплаты услуг аудитора устанавливается в договоре оказания аудиторских услуг. Оплата услуг аудитора производится своевременно, в соответствии с договором.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или)

годовой консолидированной финансовой отчетности Эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом ООО «Росэкспертиза» за оказание услуг по аудиту годовой бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с требованиями российского законодательства:

- по итогам 2016 года – 896 000 (Восемьсот девяносто шесть тысяч) рублей;

- по итогам 2017 года – 896 000 (Восемьсот девяносто шесть тысяч) рублей

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

2.

Полное фирменное наименование	***Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»***
Сокращенное фирменное наименование	***ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»***
ИНН	***7714176877***
ОГРН	***1027739541664***
Место нахождения	***111116. г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, стр. 8***
Номер телефона и факса	***Тел.: +7 (495) 641-04-31***
Адрес электронной почты	***info@aoc-msk.ru***
Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор (аудиторская организация) Эмитента	***ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС);*** ***место нахождения саморегулируемой организации аудиторов: 119192 Российская Федерация, город Москва, Мичуринский пр-т 21 корп. 4***
Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности Эмитента	***2018 год.***
Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность)	***2018 год: годовая бухгалтерская отчетность, составленная в соответствии с требованиями российского законодательства.***

В случае если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, отчетность Эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией):

Аудитором (аудиторской организацией) не проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента):

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале Эмитента	***Доли участия в уставном капитале Эмитента отсутствуют.***
Предоставление Эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации)	***Заемные средства не предоставлялись.***
Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) Эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей	***Тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют.***
Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации	***Такие лица отсутствуют.***

Меры, предпринятые Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Для проверки и подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности Эмитент ежегодно привлекает профессиональную аудиторскую организацию, не связанную имущественными интересами с Эмитентом и его акционерами, имеющую право в соответствии с законодательством РФ на осуществление такой проверки.

Эмитент и аудитор действуют и будут действовать в рамках действующего законодательства, в частности, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» (далее – «Федеральный закон «Об аудиторской деятельности»»), согласно ст. 8 которого аудит не может осуществляться:

1) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

2) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов учредителей (участников) аудируемого лица, его руководителя, главного бухгалтера или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);

4) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами, оказывавшими в течение трех лет, непосредственно предшествовавших проведению аудита, услуги по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, а также по составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности физическим и юридическим лицам, в отношении этих лиц;

5) аудиторами, являющимися учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) аудиторами, являющимися учредителям (участникам) аудируемого лица, его руководителям, главному бухгалтеру или иному должностному лицу, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов;

7) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся страховыми организациями, с которыми заключены договоры страхования ответственности этих аудиторских организаций;

8) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемых лиц, являющихся кредитными организациями, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства, либо которыми им выдана банковская гарантия, либо с которыми такие договоры заключены руководителями этих аудиторских организаций, либо с которыми такие договоры заключены на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов руководителей этих аудиторских организаций, индивидуальных аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам;

9) работниками аудиторских организаций, являющимися участниками аудиторских групп, аудируемыми лицами которых являются кредитные организации, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, либо получившими от этих кредитных организаций банковские гарантии, либо с которыми такие договоры заключены лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам.

Основной мерой, предпринятой Эмитентом для снижения возможной зависимости от аудитора, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности»; размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенной проверки.

Факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудиторов от Эмитента, отсутствуют. У аудиторов (должностных лиц аудиторов) при формировании их мнения отсутствовала финансовая, имущественная, родственная или какая-либо иная

заинтересованность от Эмитента (его должностных лиц), а также зависимость от третьей стороны, собственников или руководителей аудиторской организации, в которой аудитор работает.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) Эмитента.

наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия.

Утвержденная процедура проведения тендера, связанного с выбором аудитора, отсутствует, так как не предусмотрена Уставом Эмитента. В соответствии с Уставом Эмитента утверждение аудитора отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Эмитента.

процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Выдвижение кандидатуры аудитора производится в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Поступившие предложения по кандидатурам аудитора рассматриваются Советом директоров и выносятся на рассмотрение Общего собрания акционеров Эмитента, на котором утверждается аудитор.

Определение размера оплаты его услуг производится Советом директоров Эмитента.

Выбор аудитора Эмитентом производился среди аудиторских организаций, не связанных имущественными интересами с Эмитентом, не являющихся аффилированными лицами Эмитента и/или его аффилированных лиц, на основании отбора претендентов по результатам проведенных переговоров с учетом профессионального уровня аудитора и стоимости услуг.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий. ***Указанные работы не проводились.***

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

В соответствии с Уставом Эмитента вопросы определения размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Совета директоров Эмитента.

Порядок оплаты услуг аудитора устанавливается в договоре оказания аудиторских услуг. Оплата услуг аудитора производится своевременно, в соответствии с договором.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности Эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Эмитентом выплачено вознаграждение ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» в размере 760 200 (Семьсот шестьдесят тысяч двести) рублей, за оказание услуг по аудиту годовой бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с требованиями российского законодательства за 2018 год.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

3.

Полное фирменное наименование	***Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»***

Сокращенное фирменное наименование	***АО «ПвК Аудит»***
ИНН	***7705051102***
ОГРН	***1027700148431***
Место нахождения	***Российская Федерация, 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10***
Номер телефона и факса	***Тел.: +7 (495) 967-60-00*** ***Факс.: +7 (495) 967-60-01***
Адрес электронной почты	***info@ru.pwc.com***
Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор (аудиторская организация) Эмитента	***АО «ПвК Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА)*** ***место нахождения саморегулируемой организации аудиторов: Российская Федерация, 107031, г. Москва, Петровский пер. д. 8, стр. 2.***
Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности Эмитента	***2016 год.***
Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность)	***2016 год: годовая консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности***

В случае если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, отчетность Эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией):

Аудитором (аудиторской организацией) не проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента):

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале Эмитента	***Доли участия в уставном капитале Эмитента отсутствуют.***

Предоставление Эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации)	***Заемные средства не предоставлялись.***
Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) Эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей	***Тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют.***
Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации	***Такие лица отсутствуют.***

Меры, предпринятые Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Для проверки и подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности Эмитент ежегодно привлекает профессиональную аудиторскую организацию, не связанную имущественными интересами с Эмитентом или его участниками, имеющую право в соответствии с законодательством РФ на осуществление такой проверки.

Эмитент и аудитор действуют и будут действовать в рамках действующего законодательства, в частности, в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности», согласно ст. 8 которого аудит не может осуществляться:

1) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

2) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов учредителей (участников) аудируемого лица, его руководителя, главного бухгалтера или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);

4) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами, оказывавшими в течение трех лет, непосредственно предшествовавших проведению аудита, услуги по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, а также по составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности физическим и юридическим лицам, в отношении этих лиц;

5) аудиторами, являющимися учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) аудиторами, являющимися учредителям (участникам) аудируемого лица, его руководителям, главному бухгалтеру или иному должностному лицу, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов.

7) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся страховыми организациями, с которыми заключены договоры страхования ответственности этих аудиторских организаций;

8) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемых лиц, являющихся кредитными организациями, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства, либо которыми им выдана банковская гарантия, либо с которыми такие договоры заключены руководителями этих аудиторских организаций, либо с которыми такие договоры заключены на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов руководителей этих аудиторских организаций, индивидуальных аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам;

9) работниками аудиторских организаций, являющимися участниками аудиторских групп, аудируемыми лицами которых являются кредитные организации, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, либо получившими от этих кредитных организаций банковские гарантии, либо с которыми такие договоры заключены лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам.

Основной мерой, предпринятой Эмитентом для снижения возможной зависимости от аудитора, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности»; размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенной проверки.

Факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудиторов от Эмитента, отсутствуют. У аудиторов (должностных лиц аудиторов) при формировании их мнения отсутствовала финансовая, имущественная, родственная или какая-либо иная заинтересованность от Эмитента (его должностных лиц), а также зависимость от третьей стороны, собственников или руководителей аудиторской организации, в которой аудитор работает.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) Эмитента.

наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия.

Утвержденная процедура проведения тендера, связанного с выбором аудитора, отсутствует, так как не предусмотрена Уставом Эмитента. В соответствии с Уставом Эмитента утверждение аудитора отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Эмитента.

процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Выдвижение кандидатуры аудитора производится в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Поступившие предложения по кандидатурам аудитора рассматриваются Советом директоров и выносятся на рассмотрение Общего собрания акционеров Эмитента, на котором утверждается аудитор.

Определение размера оплаты его услуг производится Советом директоров Эмитента.

Выбор аудитора Эмитентом производился среди аудиторских организаций, не связанных имущественными интересами с Эмитентом, не являющихся аффилированными лицами Эмитента и/или его аффилированных лиц, на основании отбора претендентов по результатам проведенных переговоров с учетом профессионального уровня аудитора и стоимости услуг.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий: ***Указанные работы не проводились.***

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

В соответствии с Уставом Эмитента вопросы определения размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Совета директоров Эмитента.

Порядок оплаты услуг аудитора устанавливается в договоре оказания аудиторских услуг. Оплата услуг аудитора производится своевременно, в соответствии с договором.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности Эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Эмитентом выплачено вознаграждение АО «ПвК Аудит» в размере 8 496 000 (Восемь миллионов четыреста девяносто шесть тысяч) рублей, за оказание услуг по аудиту годовой консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности Эмитента за 2016 год.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

4.

Полное фирменное наименование	***Акционерное общество «КПМГ»***
Сокращенное фирменное наименование	***АО «КПМГ»***
ИНН	***7702019950***
ОГРН	***1027700125628***
Место нахождения	***129110, г. Москва, Олимпийский проспект, дом 16, стр. 5, пом. 1, эт. 3, комн. 24Е***
Номер телефона и факса	***Тел.: +7 (495) 937-4477*** ***Факс.: +7 (495) 937-4400***
Адрес электронной почты	***moscow@kpmg.ru***

Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор (аудиторская организация) Эмитента	***АО «КПМГ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА)*** ***место нахождения саморегулируемой организации аудиторов: Российская Федерация, 107031, г. Москва, Петровский пер. д. 8, стр. 2.***
Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности Эмитента	***2017,2018 год.***
Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность)	***2017 год: годовая консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности;*** ***2018 год: годовая консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности***

В случае если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, отчетность Эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией):

Аудитором (аудиторской организацией) не проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента.

Аудитором проводилась проверка квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента:

- ✓ ***за 6 мес. 2018г.: промежуточная консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности;***
- ✓ ***за 6 мес. 2019г.: промежуточная консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности***

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента):

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале Эмитента	***Доли участия в уставном капитале Эмитента отсутствуют.***

Предоставление Эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации)	***Заемные средства не предоставлялись.***
Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) Эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей	***Тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют.***
Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации	***Такие лица отсутствуют.***

Меры, предпринятые Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Для проверки и подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности Эмитент ежегодно привлекает профессиональную аудиторскую организацию, не связанную имущественными интересами с Эмитентом или его участниками, имеющую право в соответствии с законодательством РФ на осуществление такой проверки.

Эмитент и аудитор действуют и будут действовать в рамках действующего законодательства, в частности, в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности», согласно ст. 8 которого аудит не может осуществляться:

1) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

2) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов учредителей (участников) аудируемого лица, его руководителя, главного бухгалтера или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);

4) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами, оказывавшими в течение трех лет, непосредственно предшествовавших проведению аудита, услуги по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, а также по составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности физическим и юридическим лицам, в отношении этих лиц;

5) аудиторами, являющимися учредителями (участниками) аудируемого лица, его руководителем, главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) аудиторами, являющимися учредителям (участникам) аудируемого лица, его руководителям, главному бухгалтеру или иному должностному лицу, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, в том числе составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов.

7) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся страховыми организациями, с которыми заключены договоры страхования ответственности этих аудиторских организаций;

8) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемых лиц, являющихся кредитными организациями, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства, либо которыми им выдана банковская гарантия, либо с которыми такие договоры заключены руководителями этих аудиторских организаций, либо с которыми такие договоры заключены на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов руководителей этих аудиторских организаций, индивидуальных аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам;

9) работниками аудиторских организаций, являющимися участниками аудиторских групп, аудируемыми лицами которых являются кредитные организации, с которыми ими заключены кредитные договоры или договоры поручительства на условиях, существенно отличающихся от условий совершения аналогичных сделок, либо получившими от этих кредитных организаций банковские гарантии, либо с которыми такие договоры заключены лицами, являющимися близкими родственниками (родители, братья, сестры, дети), а также супругами, родителями и детьми супругов аудиторов, либо если указанные лица являются выгодоприобретателями по таким договорам.

Основной мерой, предпринятой Эмитентом для снижения возможной зависимости от аудитора, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности»; размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенной проверки.

Факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудиторов от Эмитента, отсутствуют. У аудиторов (должностных лиц аудиторов) при формировании их мнения отсутствовала финансовая, имущественная, родственная или какая-либо иная заинтересованность от Эмитента (его должностных лиц), а также зависимость от третьей стороны, собственников или руководителей аудиторской организации, в которой аудитор работает.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) Эмитента.

наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия.

Утвержденная процедура проведения тендера, связанного с выбором аудитора, отсутствует, так как не предусмотрена Уставом Эмитента. В соответствии с Уставом Эмитента утверждение аудитора отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Эмитента.

процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Выдвижение кандидатуры аудитора производится в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Поступившие предложения по кандидатурам аудитора рассматриваются Советом директоров и выносятся на рассмотрение Общего собрания акционеров Эмитента, на котором утверждается аудитор.

Определение размера оплаты его услуг производится Советом директоров Эмитента.

Выбор аудитора Эмитентом производился среди аудиторских организаций, не связанных имущественными интересами с Эмитентом, не являющихся аффилированными лицами Эмитента и/или его аффилированных лиц, на основании отбора претендентов по результатам проведенных переговоров с учетом профессионального уровня аудитора и стоимости услуг.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий: ***Указанные работы не проводились.***

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

В соответствии с Уставом Эмитента вопросы определения размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Совета директоров Эмитента.

Порядок оплаты услуг аудитора устанавливается в договоре оказания аудиторских услуг. Оплата услуг аудитора производится своевременно, в соответствии с договором.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности Эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом АО «КПМГ» за оказание услуг по аудиту годовой консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности:

- по итогам 2017 года – 8 500 000 (Восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей;

- по итогам 2018 года – 18 700 000 (Восемнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

1.3. Сведения об оценщике Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

1.4. Сведения о консультантах Эмитента

Финансовый консультант на рынке ценных бумаг, а также иные лица, оказывающие Эмитенту консультационные услуги, связанные с осуществлением эмиссии ценных бумаг, и подписавшие представляемый Проспект ценных бумаг, отсутствуют.

1.5. Сведения об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг

Лица, подписавшие проспект ценных бумаг:

Фамилия, имя, отчество: ***Поселёнов Павел Александрович***
Год рождения: ***1967***
Сведения об основном месте работы:

Организация: ***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
Должность: ***Президент***

Фамилия, имя, отчество: ***Горгоц Светлана Викторовна***
Год рождения: ***1969***
Сведения об основном месте работы:
Организация: ***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
Должность: ***Главный бухгалтер***

II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии Эмитента

2.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

2.2. Рыночная капитализация эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

2.3. Обязательства эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг

В случае размещения ценных бумаг путем подписки указываются цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг.

Эмиссия осуществляется в целях привлечения дополнительных денежных средств для финансирования инвестиционных проектов, текущей деятельности Эмитента, диверсификации ресурсной базы и формирования публичной кредитной истории.

Размещение Эмитентом ценных бумаг не осуществляется с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.

2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Инвестиции в Биржевые облигации связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.

Политика эмитента в области управления рисками:

Главной задачей деятельности Эмитента является создание добавленной стоимости для акционеров путем повышения капитализации, что сопряжено с непременным ростом прибыльности, который обеспечивается, в том числе, посредством выстраивания и эффективного функционирования системы управления рисками. Система риск-менеджмента является, фактически, фундаментом всех управленческих процессов и важнейшим элементом внутреннего контроля компаний, функционирующих в условиях рыночной экономики.

Политика Эмитента в области риск-менеджмента подразумевает своевременную идентификацию потенциальных и реальных рисков, их оценку, определение предельно допустимого уровня риска по отдельным операциям и предупреждение рисков с целью минимизации их возможного эффекта на финансовое положение Эмитента.

В соответствии с действующим Положением о системе внутреннего контроля и управления рисками, утвержденным решением Совета директоров Эмитента, основными задачами Системы внутреннего контроля и управления рисками являются:

- ***своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Общества, эффективное управление данными рисками, в т.ч. эффективное распределение и использование имеющихся ресурсов для управления рисками;***
- ***совершенствование инфраструктуры и процесса управления рисками и внутреннего контроля в Обществе;***
- ***создание надежной информационной основы в части Системы управления рисками и внутреннего контроля для планирования деятельности и принятия взвешенных управленческих решений;***
- ***обеспечение построения в Обществе оптимальной организационной структуры, соответствующей ее потребностям на базе принципа разделения обязанностей между Советом директоров, Президентом, Ревизором, Департаментом внутреннего аудита, и иными должностными лицами, и сотрудниками Общества;***
- ***создание условий для своевременной подготовки и предоставления достоверной отчетности, а также информации, подлежащей раскрытию в соответствии с действующим законодательством;***
- ***сохранность активов Общества и эффективность использования ресурсов Общества;***
- ***соблюдение законодательства и внутренних процедур, установленных в Обществе;***
- ***выполнение финансово-хозяйственных планов Общества;***
- ***защита интересов акционеров Общества, проверка контрагентов, а также предотвращение и разрешение конфликтов интересов.***

В основе функционирования Системы внутреннего контроля и управления рисками лежат следующие принципы:

- ***принцип непрерывности. Система внутреннего контроля и управления рисками функционирует на постоянной основе при осуществлении Обществом финансово-хозяйственной деятельности и выполнении управленческих функций;***
- ***принцип интеграции. Система внутреннего контроля и управления рисками является частью корпоративного управления Общества, контрольные процедуры помогают обеспечить осуществление мер реагирования на риски с целью их устранения и минимизации;***
- ***принцип полной ответственности. Все субъекты Системы внутреннего контроля и управления рисками несут ответственность за выявление, оценку, анализ и непрерывный мониторинг рисков в рамках своей деятельности, разработку и внедрение необходимых мероприятий по управлению рисками и средствами контроля, их применение в рамках своей компетенции, непрерывный мониторинг эффективности мероприятий по управлению рисками и средств контроля;***
- ***принцип разумного подхода к формализации контрольных процедур и документированию Системы внутреннего контроля и управления рисками. Общество стремится формализовать основные контрольные процедуры и задокументировать работу в рамках Системы внутреннего контроля и управления рисками таким образом, чтобы объемы документирования и формализации были необходимы и достаточны для эффективного функционирования Системы внутреннего контроля и управления рисками и могли поддерживаться Обществом в актуальном состоянии;***
- ***принцип разделения полномочий и обязанностей. Обязанности и полномочия распределяются между субъектами Системы внутреннего контроля и управления рисками с целью исключения или снижения риска ошибки и/или корпоративного мошенничества за счет недопущения закрепления функций разработки, утверждения, применения, мониторинга и оценки операций за одним субъектом Системы внутреннего контроля и управления рисками;***
- ***принцип оптимальности. Проводится анализ соотношения затрат на внедрение контрольных процедур и эффекта от мероприятий по управлению рисками и реализации контрольных процедур. Объем и сложность мер по управлению рисками и процедур внутреннего контроля должны являться необходимыми и достаточными для выполнения задач и достижения целей устранения и/или минимизации рисков;***

- ***принцип адаптивности и развития Системы внутреннего контроля и управления рисками. Менеджментом обеспечиваются условия для постоянного развития Системы внутреннего контроля и управления рисками с учетом необходимости решения новых задач, возникающих в результате изменения внутренних и внешних условий функционирования Общества;***
- ***принцип разумной уверенности. Осуществляемые мероприятия по управлению рисками считаются эффективными, если они позволяют снизить риск до приемлемого уровня. При разработке, выполнении и оценке контрольной процедуры необходимо учитывать, что контрольная процедура считается эффективной только при достижении целей процесса.***

Совет директоров, Президент, Департамент внутреннего аудита, иные должностные лица и сотрудники Эмитента выполняют свою роль в построении Системы внутреннего контроля и управления рисками через реализацию прав и обязанностей в рамках компетенции, закрепленной в законодательстве, Уставе Эмитента и локальных нормативных документах Эмитента и в соответствии с организационными, распорядительными документами, должностными инструкциями и положениями о структурных подразделениях.

Президент Эмитента назначает на должность руководителя Департамента внутреннего аудита по предварительному согласованию с Советом директоров Эмитента.

Президент Эмитента распределят полномочия, обязанности и ответственность между находящимися в его ведении или курируемыми руководителями подразделений Эмитента за конкретные процедуры управления рисками и внутреннего контроля. Ответственность за текущее осуществление управления рисками и внутреннего контроля в обществе несет Президент. Президент так же обеспечивает создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля.

Контроль за соблюдением процедур внутреннего за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитент осуществляет Департамент внутреннего аудита Эмитента.

2.5.1. Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках):

<u>На внутреннем рынке</u>

Эмитент зарегистрирован в г. Москве и осуществляет свою деятельность на рынке строительства и недвижимости Москвы и Московской области, в связи с чем в настоящем разделе рассмотрены риски внутреннего рынка, присущие отрасли в регионе присутствия Эмитента.

Среди наиболее значимых рисков, с которыми Эмитент сталкивается в процессе своей хозяйственной деятельности, следует выделить следующие:

1) ***Риски, связанные с изменениями в регулировании отрасли.***

В июле 2018 г. внесены поправки в Федеральный закон 214-ФЗ, представленные существенными регуляторными изменениями, фактически, завершившими эпоху долевого строительства в России и обозначившими переход отрасли на проектное финансирование.

Данный механизм призван защитить интересы конечных покупателей недвижимости вследствие обострившейся в последние годы ситуации с обманутыми дольщиками.

Нововведения в части обязательного использования застройщиками эскроу-счетов вступили в силу с 01.07.2019 г. В начале 2019 года Банком России, Минстроем при участии АО «ДОМ.РФ» разработан законопроект, определяющий перечень параметров, соответствие которым

позволит застройщикам достраивать объекты по старым правилам, без использования эскроу-счетов: степень готовности проекта должна составлять не менее 30%, количество заключенных ДДУ по объекту строительства — не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений проекта. Застройщики, реализующие проекты для переселения граждан по программе реновации, также могут осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу-счетов

Изменения в порядке финансирования строительной отрасли с высокой долей вероятности спровоцируют повышение концентрации рынка за счет прогнозируемого ухода мелких игроков вследствие ограничения доступа к заемным финансовым ресурсам, нехватки оборотных средств для обеспечения 10%-й доли собственных средств застройщика в общем объеме финансовых затрат на проект, а также качественных ограничений, касающихся особенностей и результатов деятельности застройщика.

В данной связи потенциально возможна реализации рисков, связанных с:

- ***несвоевременностью привлечения внешнего финансирования в необходимом объеме, в порядке и на условиях, продиктованных законодательством. Эмитент является одним из крупнейших застройщиков Москвы и Московской области[1] с безупречной кредитной историей, репутацией надежного и финансово стабильного партнера, имеющим многолетние, сложившиеся отношения с крупнейшими российскими финансовыми институтами, с которыми Эмитент в настоящее время находится в процессе обсуждения системы и алгоритмов предстоящей работы в соответствии с изменившимся регулированием для целей минимизации указанного риска;***
- ***снижением рентабельности проектов и, как следствие, снижением прибыльности Эмитента. Нивелирование данного риска планируется осуществлять посредством используемой Эмитентом системы эффективного управления издержками и путем внесения корректировок в подход к ценообразованию и поиск более дешевых инструментов и источников внешнего финансирования;***
- ***снижением спроса на объекты недвижимости. Очевидно, что данный риск в большей степени находится вне зоны влияния Эмитента вследствие глобальности природы его возникновения, в частности, состояния экономики России, платежеспособности потенциальных приобретателей продукции, деятельности конкурентов. При этом, управление данным риском в своей части является одной из основных задач риск-менеджмента Эмитента, включающей в себя, в том числе:***

а) первоочередную концентрацию на качестве производимой продукции и оказываемых услуг;

б)разработку и операционализацию эффективной маркетинговой стратегии, предполагающей, помимо прочего, анализ и прогнозирование спроса на продукцию, анализ действующих и разработку/использование новых каналов и инструментов продаж, рекламы проектов и наращивания клиентской базы, поддержание репутации информационно прозрачного застройщика;

в) эффективное управление издержками и формирование/поддержание конкурентоспособной ценовой политики;

Важно отметить, что Эмитент зарекомендовал себя в качестве надежного застройщика[2], возводящего объекты недвижимости, отвечающие самым высоким требованиям и ожиданиям, при этом, основная доля в портфеле проектов Эмитента представлена

[1]/ [2] ПАО «ИНГРАД» как эмитент описывает свою деятельность в качестве застройщика, так как является материнской компанией группы компаний застройщиков. Основной вид деятельности Эмитента – вложение в ценные бумаги застройщика и получение прибыли от деятельности дочерних обществ застройщиков. Таким образом, деятельность Эмитента напрямую зависит от рынка строительства и недвижимости. По этой причине при описании рисков, связанных с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг Эмитента, а именно отраслевых, правовых и репутационных рисков, Эмитент позиционирует себя в качестве застройщика.

объектами наиболее востребованного и ликвидного комфорт-класса, что дает основания полагать, что возможное снижение спроса будет частично скорректировано посредством конкурентных преимуществ Эмитента.

2) Риски, связанные с усилением конкуренции:

Исторически деятельность в сфере строительства и недвижимости в России характеризовалась высоким уровнем конкуренции: в последние годы рост спроса на недвижимость в России привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Однако, как было отмечено ранее, одной из предполагаемых тенденций отрасли в 2019 году станет повышение концентрации рынка вследствие кардинального изменения законодательства. Важным фактором отсева станет наличие либо отсутствие доступа застройщиков к значительным объемам заемных финансовых ресурсов, что вероятнее всего вынудит уйти с рынка небольшие частные компании, вследствие чего произойдет перераспределение долей рынка и усиление конкуренции между лидерами рынка.

Для целей сохранения и поступательного усиления позиции в отрасли Эмитент:

- ***адаптирует существующую систему фондирования и ведет переговоры с крупнейшими кредитными организациями с целью подготовки платформы для гармоничного перехода на новую систему финансирования, а также регулярно, а в случае необходимости оперативно осуществляет корректировку системы ценообразования;***
- ***осуществляет регулярные маркетинговые мероприятия по мониторингу и анализу деятельности основных конкурентов;***
- ***поддерживает свою репутацию клиентоориентированного застройщика: детально анализирует существующий спрос, удовлетворенность своих клиентов, непрерывно совершенствуя уровень предоставляемых продуктов и услуг.***

3) Риски, связанные с интенсивным ростом:

Расширение Эмитента путем приобретения других обществ или их активов может быть связано с различными рисками, которые могут оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность Эмитента и его финансовое положение.

Эмитент расширял в прошлом и планирует увеличивать масштабы своей деятельности посредством приобретений. Данный процесс сопряжен с привлечением значительных административных, оперативных и финансовых ресурсов. Учитывая, что планы в отношении таких приобретений являются регулярными, Эмитентом выработана система оперативной донастройки необходимых платформ и бизнес-процессов.

4) Риски, связанные с инвестициями в недвижимое имущество:

Основные риски в части осуществлении инвестиций в недвижимое имущество на территории Российской Федерации сформированы посредством влияния следующих факторов:

- ***недостаточности информационной прозрачности российского рынка недвижимости; информационная прозрачность находится на более низком уровне в сравнении с иными индустриальными странами. Нехватка достоверной, публично доступной информации и исследований затрудняет оценку рыночной стоимости и стоимости аренды недвижимого имущества;***
- ***процессной непредсказуемости в части факта и сроков получения необходимых разрешений;***
- ***сложной прогнозируемости возможности приобретения прав на подходящие земельные участки на приемлемых условиях; в настоящее время количество объектов и земельных участков, доступных для девелопмента на территории Москвы и Московской области, т.е. обладающих необходимыми градостроительными, юридическими и транспортными характеристиками для развития из них новых проектов, сокращается. Из-за больших***

временных затрат на подготовку исходно-разрешительной, правоустанавливающей документации, на получение разрешения города на новое строительство или реконструкцию, любой проект, как правило, растянут на несколько лет;

- *возникновения ситуаций, требующих осуществления защиты прав Эмитента на недвижимое имущество или возведения новых зданий на приобретенных земельных участках. Деятельность Эмитента включает приобретение прав собственности и аренды земельных участков и зданий. Российское законодательное регулирование данной сферы сложно, что обуславливает нередкие случаи противоречивого толкования норм федеральными и муниципальными властями, в частности, возникают спорные моменты в отношении определения зоны ответственности/полномочий того или иного государственного органа в отношении передачи земельных участков в аренду; процедуры одобрения строительства не являются предельно прозрачными, вследствие чего их можно оспорить или полностью аннулировать, также существующие строительные и природоохранные правила нередко содержат требования, практическое исполнение которых является неоправданно ресурсоемким либо механизмы исполнения таких требований в полном объеме просто отсутствуют.*

Следовательно, каждый из участников строительного рынка России потенциально может столкнуться с оспариванием его прав на строения и земельные участки со стороны органов государственной власти и третьих лиц, следствием чего могут выступить задержки или аннулирование строительных проектов. Также недостаточная проработанность российского законодательства в сфере строительства, в частности, в отношении механизма, сроков регистрации обременений, формирует предпосылки для возникновения ситуаций, в которых Эмитент будет вынужден доказывать свои права на приобретенные объекты.

<u>На внешнем рынке:</u>

Эмитент зарегистрирован в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве и в Московской области. В связи с этим отраслевые риски, связанные с деятельностью компании, в целом, возникают при осуществлении деятельности на внутреннем рынке, что характерно для большинства субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации. Эмитент оценивает влияние рисков на внешнем рынке на деятельность и финансово-экономическое положение Эмитента и способность Эмитента исполнять обязательства по ценным бумагам как несущественные.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внешнем и внутреннем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

<u>На внутреннем рынке:</u>

Еще одним важным риском для отрасли в целом и для Эмитента в частности является риск роста цен на услуги и сырье, используемые при осуществлении хозяйственной деятельности, что может оказать прямое влияние на маржинальность проектов и, следовательно, на прибыльность Эмитента.

Реализации данного риска способствует нестабильность экономики страны и волатильность национальной валюты, что приводит к возникновению факторов, провоцирующих рост цен на потребляемые Эмитентом товары и услуги:

- *росту цен на земельные участки (иное недвижимое имущество) и размера арендной платы за пользование ими. В большинстве субъектов РФ, включая Москву и Московскую область, федеральные и местные власти являются основными владельцами значительных земельных участков и, соответственно, принимают решения относительно продажи или сдачи земли в аренду и в отношении условий таких сделок;*
- *увеличению стоимости услуг подрядчиков, услуг по изысканиям, строительных материалов, оборудования для инженерных коммуникаций и коммунальных систем, строительной техники, в первую очередь, импортируемых;*

- ***росту заработных плат на рынке;***
- ***повышению стоимости энергоносителей и электричества, а также иных услуг, предоставляемых национальными или локальными монополистами, или рыночными игроками, контролирующими существенную долю соответствующего рынка;***
- ***увеличению затрат в связи с внесением изменений в действующее законодательство, касающееся деятельности Эмитента. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменение процедур согласования и получения необходимых лицензий и разрешений на строительство, изменение применимых к деятельности Эмитента норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Эмитента и его дочерних обществ увеличение объема издержек и, следовательно, стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.***

В целом, влияние данных факторов наблюдается продолжительное время, что позволило российским компаниям выработать алгоритмы для частичной адаптации к неустойчивой экономической среде, при этом сохраняющиеся тенденции побуждают Эмитента использовать возможные инструменты для регулирования эффекта от реализации данного риска посредством:

- ***заключения долгосрочных контрактов на поставку строительных материалов, коммуникаций, иного оборудования с фиксированной ценой;***
- ***ориентации на дальнейшее поддержание взаимовыгодных отношений с подрядчиками, зарекомендовавшими себя в качестве надежных и профессиональных партнеров, и заключения с ними договоров строительного подряда на условиях фиксированной стоимости работ;***
- ***заключения договоров аренды, предусматривающих увеличение арендной платы пропорционально влиянию рассматриваемого риска на финансовое состояние Эмитента;***
- ***в случае недостаточности перечисленных факторов для минимизации риска изменения стоимости сырья и услуг, Эмитент может рассмотреть возможность симптоматического удлинения графиков реализации некоторых проектов.***

Рост цен на сырье и услуги, а также рост иных расходов Эмитента могут, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности Эмитента в случае, если Эмитент не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Эмитента решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Эмитента и их ликвидационной стоимости, а также на исполнение обязательств по ценным бумагам Эмитента.

<u>На внешнем рынке:</u>

Доля импортного сырья в общей себестоимости строительства объектов Эмитента составляет около 3-5%, таким образом, повышение стоимости такого сырья вследствие ослабления национальной валюты по отношению к мировым, не окажет существенного влияния на результаты деятельности Эмитента и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

<u>На внутреннем рынке:</u>

Прибыль, полученная Эмитентом в результате инвестирования в объекты недвижимости, зависит от изменения рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности Эмитента, а также от объема выручки, получаемой от сдачи в аренду помещений, поэтому основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости

объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Эмитентом, или ее дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

Участники рынка и аналитики изначально ожидали роста цен на недвижимость в 2019 году, который носит общий рыночный характер, что, учитывая продолжающуюся тенденцию в отношении снижения покупательской способности населения, в целом, скорректирует спрос на недвижимость, вследствие чего механизм управления данным риском идентичен работе с риском, связанным со снижением спроса на продукцию Эмитента.

В целях управления вышеуказанными рисками в части оказания услуг по предоставлению помещений в аренду, Эмитент планирует предлагать более выгодные условия аренды для поддержания отношений с постоянными клиентами, производить тщательный отбор новых качественных арендаторов помещений, осуществлять эффективное управление объектами, находящимися в эксплуатации, производить их регулярное техническое обслуживание и страхование в страховых компаниях с надежной репутацией.

В случае ухудшения экономического положения отдельных арендаторов у Эмитента существует возможность предложить свои помещения другим компаниям-арендаторам или же пересмотреть политику формирования арендной платы.

Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Эмитента решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Эмитента и их ликвидационной стоимости, а также на исполнении обязательств по ценным бумагам Эмитента.

<u>На внешнем рынке:</u>

Эмитент не осуществляет выпуск продукции и не оказывает услуги на внешнем рынке, в связи с чем риски возможного изменения цен на продукцию и услуги Эмитента на внешнем рынке отсутствуют и не окажут влияния на деятельность Эмитента и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

2.5.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершенный отчетный период.

Эмитент зарегистрирован и осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, основные страновые риски и региональные риски, влияющие на деятельность Эмитента, это риски, присущие Российской Федерации, определенный спектр которых, в связи с усиливающейся глобализацией мировой экономики и существенным ухудшением экономической ситуации в мире, может оказать значимое влияние на экономику России, и, как следствие, привести к корректировке спроса на услуги Эмитента.

Эмитент осуществляет свою деятельность в г. Москве и Московской области. Данные регионы отличаются политической и экономической стабильностью. Эмитент не ведет никакой деятельности в регионах с неустойчивой политической и экономической обстановкой. В случае участия Эмитента в проектах в регионах с напряженной политико-экономической ситуацией, Эмитенту могут быть присущи все соответствующие риски, связанные с нестабильной обстановкой в регионе.

Деятельность Эмитента подвержена таким рискам, как политическая нестабильность в стране, а также последствия потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования.

Политическая ситуация в Российской Федерации в настоящее время характеризуется относительной стабильностью и достаточно высоким уровнем поддержки политического курса Президента и Правительства со стороны большей части населения. Таким образом, в настоящее время в России наблюдается относительно стабильная политическая ситуация, характеризующаяся устойчивостью федеральной и региональной властей. При этом остаются риски снижения промышленного производства, негативной динамики валютных курсов, увеличения безработицы и пр., что может привести к падению уровня жизни в стране и негативно сказаться на деятельности Эмитента. Помимо рисков экономического характера, Российская Федерация в большей мере, чем страны с развитой рыночной экономикой, подвержена политическим и регулятивным рискам.

В настоящее время действуют следующие рейтинги дефолта эмитента, присвоенные Российской Федерации ведущими международными рейтинговыми агентствами:

- ***Fitch Ratings (далее – Fitch): РДЭ в иностранной и национальной валюте «BBB», прогноз «Стабильный»;***
- ***S&P Global Ratings (далее – S&P): РДЭ в иностранной валюте — «BBB-/A-3» и РДЭ в национальной валюте — «BBB/A-2», прогноз по рейтингам — «Стабильный».***

В 1 квартале 2019 года S&P подтвердил рейтинги Российской Федерации, присвоенные в 2018 году, сохранив на прежнем уровне и прогнозы по рейтингам. В августе 2019 г. агентство Fitch повысило долгосрочный кредитный рейтинг России в национальной и иностранной валюте с BBB- до BBB со стабильным прогнозом, а в октябре 2019 г. подтвердило присвоенные кредитные рейтинги.

Также в феврале 2019 года рейтинговое агентство Moody's повысило суверенный рейтинг России со спекулятивного Ba1 до нижней ступени инвестиционного уровня – Baa3, прогноз по рейтингу «стабильный».

Таким образом, Российская Федерация имеет рейтинги инвестиционного уровня, присвоенные тремя крупнейшими международными рейтинговыми агентствами.

Согласно заключению аналитиков S&P, позитивное влияние на рейтинги Российской Федерации оказывают ее приверженность проведению консервативной макроэкономической политики, сильная позиция внешнего нетто-кредитора, низкий уровень государственного долга и достаточно высокий уровень гибкости денежно-кредитной политики. Вместе с тем негативными рейтинговыми факторами, по мнению S&P, являются структурные слабости российской экономики, которая остается зависимой от доходов, связанных с экспортом нефти и газа, а также значительные ограничения в институциональной и регулятивной сфере. Несмотря на то, что в последнее время зависимость российской экономики от цен на нефть снизилась, доля нефтегазовых поступлений в совокупном экспорте составляет более 50% и более трети в доходах бюджета. Уровень рейтингов также ограничен геополитической напряженностью и обусловленными ею международными санкциями, оказывающими сдерживающее влияние на долгосрочные перспективы экономического роста.

Макроэкономическая политика России является одной из наиболее ответственных среди стран с развивающимися рынками, что позволило экономике абсорбировать неблагоприятные последствия резкого изменения условий торговли в 2014-2015 гг., а также справиться с временной волатильностью финансовых рынков и обменного курса, вызванной несколькими раундами международных санкций.

В настоящее время действуют следующие рейтинги дефолта эмитента, присвоенные Москве и Московской области крупнейшими рейтинговыми агентствами:

- ***Fitch Ratings: Москва – «BBB», прогноз «Стабильный»; Московская область- «BBB-», прогноз «Позитивный»;***
- ***S&P Global Ratings: Москва - «BBB-», прогноз «Стабильный»;***

- ***Moody's: Москва – Baa3, прогноз «Стабильный»; Московская область – Ba1, прогноз «Позитивный»;***
- ***АКРА: Москва – «AAA(RU)» прогноз «Стабильный»; Московская область – «AA(RU)», прогноз «Стабильный».***

Москва - крупнейший и важнейший рынок страны с высокой концентрацией добавочной стоимости и жителей с высоким уровнем дохода, который является привлекательным для инвесторов. Это, по мнению аналитиков Fitch, обеспечивает городу более высокую устойчивость к потенциальным шокам по доходам. По ожиданиям правительства города, экономический рост продолжится на уровне около 2%-3% к предыдущему году в 2019-2021 гг., поддерживая хорошую способность города генерировать доходы.

Агентство S&P оценивает уровень политического влияния и качества управления городом как относительно высокий в международном контексте: город характеризуется большей способностью реализовывать свою стратегию в отношении доходов и расходов, сохраняя при этом общественную и политическую поддержку, а также более взвешенным и продуманным управлением долгом и ликвидностью, чем большинство российских регионов.

Показатели ликвидности Москвы остаются, по мнению аналитиков S&P, основным позитивным фактором собственной кредитоспособности города: ожидается, что в ближайшей перспективе коэффициент покрытия расходов на обслуживание и погашение долга останется высоким, а объем остатков на счетах города будет существенно превышать годовые расходы на обслуживание и погашение долга.

Предполагаемые действия Эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность.

Эмитент обладает определенным уровнем финансовой стабильности, что позволяет нивелировать краткосрочные негативные экономические изменения в стране и регионе присутствия.

В случае возникновения существенной политической и экономической нестабильности в России или в отдельно взятом регионе, которая негативно повлияет на деятельность и доходы Эмитента, Эмитент предполагает принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия ситуации в стране и регионе на бизнес Эмитента. При этом, Эмитентом на регулярной основе реализуется комплекс мер, направленных на мониторинг и актуализацию значимых комплексных сведений о внешней среде Эмитента, что позволяет оперативно реагировать на реализующиеся риски, в том числе, странового и регионального характера.

В целом Эмитент оценивает политическую и экономическую ситуацию в Российской Федерации, в г. Москве и Московской области как стабильную.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность. Невзирая на тот факт, что Российская Федерация является многонациональным государством, включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, возможность возникновения в России внутренних военных конфликтов видится минимальной. Однако Эмитент не может полностью исключить риски, находящиеся вне контроля Эмитента, связанные, в частности, с возможным введением чрезвычайного положения, а также риски, связанные с забастовками на предприятиях поставщиках Эмитента.

Вероятность военных конфликтов, введения чрезвычайного положения, забастовок, стихийных бедствий в регионе, в котором эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика (Москва) и осуществляет основную деятельность (Москва и Московская область) в ближайшее время Эмитентом оценивается как низкая. Существенных отрицательных изменений ситуации в регионе, которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Эмитента, в ближайшее время Эмитентом не прогнозируется.

В случае же наступления указанных событий Эмитент предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством. Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика в г. Москва и осуществляет свою деятельность в г. Москве и Московской области, географические особенности которых, фактически, сводят к нулю возможные чрезвычайные ситуации тектонического и климатического характера. Вероятность прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью оценивается как крайне низкая.

Большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического, политического и правового характера ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля Эмитента.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

По информации МЧС России, негативные факторы техногенного, природного и террористического характера представляют одну из наиболее реальных угроз обеспечению стабильного социально-экономического развития страны, повышению качества жизни населения, укреплению национальной безопасности Российской Федерации.

Ситуация в области терроризма приводит к тому, что сохраняется опасность террористических актов на всей территории деятельности Эмитента.
В регионах, где Эмитент осуществляет свою деятельность (Москва и Московская область), наиболее тяжелые последствия могут быть вызваны пожарами на объектах экономики и в жилом секторе, авариями и катастрофами на коммунальных системах жизнеобеспечения и на транспорте, стихийными бедствиями, такими как природные пожары, опасные гидрометеорологические явления (сильные ветра, снегопады и дожди), просадки и провалы грунта, вспышки инфекционных заболеваний среди людей и животных.

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет свою деятельность в географически стабильном регионе, в связи с чем, вероятность прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью оценивается как низкая.

2.5.3. Финансовые риски

Подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

Эмитент подвержен влиянию следующих основных финансовых рисков:

- ***валютный риск;***
- ***процентный риск;***

- ***риск ликвидности;***
- ***инфляционный риск.***

<u>Валютный риск</u>

Существенное изменение валютного курса может оказать влияние на экономику в стране в целом и привести к снижению платежеспособного спроса, что, как следствие, может оказать негативное влияние на прибыльность Эмитента.

С декабря 2016 г. в рамках стратегии, направленной на минимизацию валютных рисков, Эмитент разработал и начал осуществлять мероприятия по достижению оптимально сбалансированной структуры активов и пассивов, в том числе, посредством конвертации действующих валютных обязательств и осуществления новых заимствований в российских рублях.

При этом Эмитентом на постоянной основе проводится систематическая работа по:

- ***отслеживанию и анализу макроэкономических факторов, отражающих конъюнктуру финансового рынка в целом и курсовой динамики, в частности;***
- ***систематическому анализу отчетов о структуре баланса, по результатам которого, в случае наличия несбалансированности активов и пассивов, принимаются решения о корректировке их структуры;***
- ***хеджированию валютных рисков.***

Важно отметить, что колебания валютного курса не окажут существенного влияния на выплаты по облигациям, размещаемым и размещенным Эмитентом, т.к. все обязательства Эмитента по всем выпускам Облигаций номинированы в национальной валюте.

<u>Процентный риск</u>

Деятельность Эмитента в силу отраслевой специфики подразумевает регулярное привлечение внешних заимствований для реализации проектов, составляющих основную деятельность Эмитента, вследствие чего увеличение процентных ставок за заемные ресурсы может повлечь увеличение расходов Эмитента на обслуживание долга, а также частично ограничить доступ Эмитента к внешнему финансированию В условиях финансового кризиса и, как следствие, ограничения доступа российских финансовых институтов на иностранные рынки капитала, произошло увеличение стоимости финансовых продуктов и повсеместное расширение банковскими организациями перечня ковенант и ограничений, применяемых при кредитовании контрагентов.

В случае возникновения угрозы отрицательного влияния изменений валютного курса и процентных ставок Эмитент планирует:

- ***провести мероприятия по снижению затрат, в том числе, посредством адаптации (частичного удлинения) графиков исполнения отдельных проектов, реализации непрофильных активов или отдельных проектов и/или объектов недвижимости с высоким потенциалом реализации;***
- ***скорректировать структуру финансирования и инвестирования посредством поиска альтернативных источников финансирования и более дешевых финансовых инструментов;***
- ***скорректировать структуру активов и пассивов посредством упора на заключение договоров и привлечение финансирования в национальной валюте и/или фиксацию жесткого курса в договорах, номинированных в иностранной валюте, и/или конвертацию валютных обязательств (при наличии) в рублевые.***

В целом, в случае увеличения валютного курса, а, следовательно, издержек, Эмитент переносит бремя компенсации расходов по заемным средствам на конечных пользователей своей продукции и услуг.

Фундаментальным фактором, способствующим снижению вероятности реализации процентного риска, является текущая денежно-кредитная политика Банка России, демонстрирующая поступательное смягчение: решения Банка России о снижении ключевой ставки, принятые в июне и июле 2019 года, а также снижение доходностей ОФЗ, наблюдающееся с начала года, создают условия для снижения депозитно-кредитных ставок в будущем. Регулирование ставки Банком России на фоне текущего отказа от валютных интервенций является также инструментом влияния на курс национальной валюты, заинтересованность в поддержании которого на сильном уровне является следствием нацеленности Банка России на таргетирование роста цен.

<u>Риск ликвидности</u>

Под риском ликвидности понимается риск возникновения потерь вследствие неспособности компании обеспечивать исполнение своих финансовых обязательств в полном объем в связи с дефицитом ликвидных активов, в том числе, денежных средств.

Ликвидность Эмитента, в том числе, в силу специфики деятельности, зависит от широкого спектра факторов, а именно:

- ***стоимости и сроков поставки строительных материалов, оборудования, инженерных систем;***
- ***сроков и качества исполнения существенных обязательств подрядчиками;***
- ***своевременности получения Эмитентом необходимых разрешений, согласований или иных документов от органов власти;***
- ***ставок аренды, платежеспособности арендаторов, а также динамики цен на продукцию и услуги Эмитента;***
- ***факторов, находящихся вне сферы влияния Эмитента, которые могут спровоцировать возникновение затруднений в части сдачи объекта в аренду или его продажи в запланированные сроки и по запланированной цене;***
- ***иных факторов, связанных с форс-мажорными обстоятельствами и действиями/бездействием третьих лиц.***

Казначейство Эмитента осуществляет оперативное управление риском ликвидности, направленное на поддержание текущей, среднесрочной и долгосрочной ликвидности. Основной инструментарий Эмитента в рамках управления данным риском включает в себя:

- ***мониторинг платежной позиции на основании ежедневного Cash-plan;***
- ***подготовку GAP-report для целей контроля средне- и долгосрочной ликвидности;***
- ***установление лимитов на разрывы ликвидности;***
- ***формирование портфеля резервов разного уровня;***
- ***регулярный мониторинг и анализ макроэкономических факторов, отражающих конъюнктуру финансового рынка.***

Также принимая во внимание, что основным источником ликвидности Эмитента является выручка, поступающая от реализации объектов, являющихся результатом хозяйственной деятельности, Эмитентом осуществляется регулярный контроль собираемости платежей и реализуются мероприятия, направленные на предотвращение возникновения просроченной задолженности.

<u>Инфляционный риск</u>

Деятельность Эмитента подвержена инфляционному риску т.к., с одной стороны, Эмитент сам является конечным потребителем определенной продукции и услуг, с другой стороны, инфляционные колебания оказывают прямое влияние на покупательскую способность населения и, как следствие, корректируют фактический спрос на продукцию и услуги Эмитента.

Критический уровень инфляции, способный существенно повлиять на возможность обслуживания Эмитентом своего долга, составляет, по оценкам Эмитента, 25-30% в год.

Достижение указанного уровня видится маловероятным, в том числе, вследствие исторической динамики уровня инфляции за последние 5 лет (11,36% - в 2014 г., 12,91% - в 2015 г., 5,38% - в 2016 г., 2,52% - в 2017 г. в 2018 г. – 4,3%), а также в связи с четкой нацеленностью Банка России на дальнейшее инфляционное таргетирование. В июне 2019 года инфляция в России, по данным Росстата, впервые за всю историю современной России зафиксирована на нулевом уровне, прогрессирующая инфляция с начала года составила 2,46%, инфляция в годовом выражении по итогам 2 кв. 2019 года составила 4,66%. В соответствии с официальным прогнозом МЭР РФ, инфляция в России по итогам 2019 года составит от 4,0 до 4,3%.

В случае существенного роста инфляции Эмитент намерен провести мероприятия по:

- ***адаптации общей стратегии управления издержками в соответствии с изменениями внешней среды;***
- ***ограничению роста непроизводственных затрат;***
- ***повышению оборачиваемости дебиторской задолженности;***
- ***корректировке ценообразования.***

Показатели финансовой отчетности Эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, в том числе: риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Риски	*Вероятность их возникновения*	*Характер изменений в отчетности*
Рост процентных ставок	*Средняя*	*Рост процентных ставок увеличит стоимость заимствований для Эмитента, соответственно это может негативно отразиться на финансовом состоянии Эмитента, в частности увеличить операционные расходы Эмитента и уменьшить прибыль.*
Изменение курса доллара США и Евро относительно рубля	*Средняя*	*У Эмитента отсутствуют заимствования в валютах отличных от российского рубля, что снижает зависимость Эмитента от колебаний валютных курсов. В целом же, резкие колебания курсов валют могут привести к увеличению расходо, и уменьшению прибыли.*
Риск ликвидности	*Средняя*	*Неспособность Эмитента своевременно выполнить свои обязательства может привести к выплатам штрафов, пени и т.д., что приведет к незапланированным расходам и сократит прибыль Эмитента. В данной связи Эмитентом выстроена эффективная система управления ликвидностью.*
Риск роста темпов инфляции	*Средняя*	*Ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты Эмитента.*

Наибольшее негативное влияние вышеуказанные финансовые риски могут оказать на объем затрат и прибыли, получаемой Эмитентом, а, следовательно, на капитализацию Эмитента.

2.5.4. Правовые риски

Правовые риски определены, в том числе, недостатками, присущими российской правовой системе и российскому законодательству, что приводит к созданию атмосферы неопределенности в области инвестиций и коммерческой деятельности.

Эффективная правовая система, необходимая для функционирования рыночной экономики в России, все еще находится в стадии формирования. Недостаточный консенсус относительно объема, содержания и сроков экономической и политической реформы, быстрое развитие российской правовой системы, не всегда совпадавшее с направлением развития рыночных отношений, в ряде случаев выразились в неоднозначности, несогласованности и непоследовательности положений законов и подзаконных актов. В дополнение к этому, российское законодательство часто носит отсылочный характер к нормативным актам, которые еще только предстоит принять, оставляя существенные пробелы в механизме правового регулирования. В некоторых случаях новые законы и нормативные акты принимаются без всестороннего обсуждения заинтересованными участниками гражданско-правового оборота и не содержат адекватных переходных положений, что ведет к возникновению существенных сложностей при их применении.

Недостатки российской правовой системы могут негативно повлиять на возможности Эмитента реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, Эмитент не может гарантировать, что государственные и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Эмитентом требований законов и подзаконных актов.

В 2019 году вступила в силу значительная часть изменений Федерального закона от 30.12.2004 №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно:

1. ***Вступил в силу Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"***

2. ***Вступил в силу Федеральный закон от 27.06.2019г. N 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"***

3. ***27.06.2019г. вступили в силу некоторые изменения Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"***

4. ***27.06.2019г. вступили в силу изменения Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и Федеральный закон от 27.06.2019 N 153-ФЗ "О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и внесении изменения в статью 62 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".***

Главные изменения касаются непосредственно системы финансирования жилищного строительства, порядка заключения договора счета эскроу и раскрытия информации застройщика в единой информационной системе жилищного строительства.

Вышеперечисленные изменения законодательства потребуют от Эмитента дополнительных мероприятий по приведению деятельности Эмитент в соответствие с новыми требованиями законодательства. Необходимо учитывать подзаконные акты, которые приняты или будут приниматься для реализации вступивших в силу изменений законодательства. На сегодняшний день наблюдается отставание в принятии компетентными органами подзаконных актов, направленных на реализацию отдельных положений законодательства об участии в долевом строительстве. Некоторые положения законодательства дорабатываются с учетом их практической реализации, разъяснения контролирующих органов по вопросам правильного применения законодательных норм издаются с опозданием. Указанные недостатки правового регулирования создают сложности для субъектов экономической деятельности, порождают правовую неопределенность в процессе исполнения законодательных актов.

Эмитент также подвержен влиянию следующих основных правовых рисков:

1. ***Риски, связанные с изменением валютного регулирования:***

На внутреннем рынке:

Валютное законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения порядка регулирования осуществления ряда валютных операций. Существенные изменения в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле могут привести к затруднению исполнения обязательств по договорам с контрагентами. По мнению руководства Эмитента, данные риски влияют на Эмитента так же, как и на все субъекты рынка.

На внешнем рынке:

Эмитент зарегистрирован в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве и в Московской области. В связи с этим правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования Эмитента на внешнем рынке минимальны.

2. ***Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:***

На внутреннем рынке:

Изменение правил таможенного контроля и пошлин могут негативно сказаться на доходности деятельности Эмитента в случае, если Эмитент не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия

компетентным органом Эмитента решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Эмитента и их ликвидационной стоимости.

<u>На внешнем рынке:</u>

Доля импортного сырья в общей себестоимости строительства объектов Эмитента составляет менее 3-5%, в связи с чем, изменение правил таможенного контроля и пошлин не окажут существенного негативного влияния на деятельность Эмитента.

На случай наступления указанного неблагоприятного фактора Эмитент планирует прибегнуть к импортозамещению сырьем российского производства аналогичного класса и качества.

3. ***Риски, связанные с изменением налогового законодательства:***

<u>На внутреннем рынке:</u>

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Эмитента, данные риски влияют на Эмитента так же, как и на все субъекты рынка.

Эмитент является крупнейшим налогоплательщиком, деятельность которого построена на принципах добросовестности и открытости информации налоговым органам. Компания является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога и иных налогов и сборов. В случае внесения изменений в налоговое законодательство, касающихся увеличения налоговых ставок или введения новых видов налогов, у Эмитента увеличатся налоговые платежи и как следствие - снизится чистая прибыль. Изменения российской налоговой системы могут оказать существенное негативное влияние на привлекательность инвестиций в акции Эмитента.

Законодательные и подзаконные нормативные акты, регулирующие налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, земельный налог и налог на имущество, а также иные налоги, не имеют большой истории применения по сравнению с другими странами, таким образом, правоприменительная практика часто неоднозначна или еще не успела сложиться. В настоящее время существует лишь ограниченное количество общепринятых разъяснений и толкований налогового законодательства. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможности для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно применимому законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем такие же риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство иногда непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Эмитента риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Эмитента соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. В России могут быть введены новые налоги. Соответственно, Эмитент может быть вынужден платить существенно более высокие налоги, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Эмитента. В последние годы в рамках налоговой реформы налоговая система Российской Федерации претерпела значительные

изменения. Новые законы уменьшили количество налогов и общее налоговое бремя на бизнес, а также упростили налоговое законодательство. Тем не менее, новое налоговое законодательство по-прежнему оставляет большой простор действий для местных налоговых органов и значительное количество открытых вопросов, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений.

Финансовая отчетность российских обществ Эмитента для целей налогового учета является неконсолидированной. Таким образом, каждое российское юридическое лицо платит российские налоги отдельно, и не может использовать убыток других обществ, для снижения налогового бремени.

<u>На внешнем рынке:</u>

Эмитент зарегистрирован в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве и в Московской области. В связи с этим правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке минимальны.

4. ***Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):***

<u>На внутреннем рынке:</u>

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию в рамках действующего законодательства о лицензировании.

В случае изменения требований по лицензированию деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено, Эмитент примет необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений.

<u>На внешнем рынке:</u>

У Эмитента отсутствуют риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности в связи с тем, что основной вид деятельности Эмитента не относится к лицензируемым видам деятельности, а также не осуществляет свою основную деятельность за пределами Российской Федерации.

5. ***Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента:***

<u>На внутреннем рынке:</u>

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов:

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. Однако российское законодательство динамично меняется, что способствует формированию разнонаправленной судебной практики. Правильность применения тех или иных законодательных норм регулярно пересматривается на уровне Пленума Верховного суда Российской Федерации. Принимая во внимание указанные обстоятельства, в совокупности с проведенной ранее судебной реформой, Эмитент потенциально подвержено определенным рискам, связанным с изменением устоявшейся правоприменительной практикой, а также

формированием судами непоследовательной правовой позиции по некоторым спорным вопросам финансов-хозяйственной деятельности.

<u>На внешнем рынке:</u>

Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, в связи с этим, в случае возникновения споров Эмитента с иностранными контрагентами по основной деятельности, решение споров будет осуществляться в рамках Российского законодательства и на территории Российской Федерации.

6. Риски, связанные с природоохранным законодательством

Требования природоохранного законодательства Российской Федерации могут налагать на Эмитента различные дополнительные обязательства, в частности, по проведению очистительных мероприятий на загрязненных участках, компенсации за изъятие сельскохозяйственных земель и компенсационного озеленения территорий. Выполнение данных экологических обязательств может существенно отразиться на результатах операционной деятельности, особенно, если издержки на выполнение природоохранного законодательства были недооценены.

Кроме того, Эмитенту в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов. Принятие неблагоприятных для Эмитента решений по подобным вопросам может иметь существенное отрицательное воздействие на операционные результаты деятельности. Подобного рода судебные разбирательства могут потребовать от Эмитента существенных денежных и временных затрат.

2.5.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Описывается риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Риск потери деловой репутации сопряжен с вероятностью возникновения у компании убытков и снижения капитализации вследствие неблагоприятного восприятия имиджа компании клиентами, контрагентами, акционерами (участниками), деловыми партнерами, регулирующими органами. Потенциальная реализация данного риска влияет на повышение иных рисков, таких как финансовые, правовые, рыночные.

Эмитент является публичной компанией с многолетней историей, с положительной и стабильной деловой репутацией клиентоориентированного застройщика и надежного партнера. Поддержание деловой репутации является одним из важных аспектов деятельности Эмитента, в рамках чего Эмитентом выстроена система идентификации, отслеживания и управления репутационным риском, включающая в себя, в том числе:

- ***постоянный мониторинг и контроль за соблюдением сотрудниками Эмитента законодательства Российской Федерации;***
- ***своевременное предоставление и публикация достоверной финансовой отчетности, информации о процессе и результатах деятельности Эмитента, а также иной информации, подлежащей обязательному/добровольному раскрытию/предоставлению регулирующим органам, кредиторам, контрагентам и клиентам;***

- ***контроль за своевременностью исполнения всех обязательств, взятых на себя Эмитентом;***
- ***поддержание эффективно функционирующей системы риск-менеджмента и ее оперативная адаптация в соответствии с изменениями внешней среды;***
- ***обеспечение регулярного повышения квалификации сотрудников, в том числе, ответственных за принятие решений на разных уровнях;***
- ***использование механизма коллегиальности принятия решений, оказывающих существенное влияние на хозяйственную деятельность Эмитента для целей минимизации вероятности принятия рискованных решений.***

На основании вышеизложенного репутационный риск оценивается Эмитентом как невысокий.

2.5.6. Стратегический риск

Описывается риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Стратегический риск связан с возникновением у Эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента (стратегическое управление).

Источниками стратегического риска для Эмитента являются:

- ***управленческие решения по организации, структуре и развитию бизнеса;***
- ***процесс стратегического планирования;***
- ***изменение внешней среды деятельности Эмитента.***

Инструментарием, используемым Эмитентом для целей минимизации возможной реализации стратегического риска, являются, в том числе: оперативное планирование и контроль бизнес-процессов, многоуровневая система анализа и управления рисками, а также своевременное принятие взвешенных управленческих решений. Стратегия Эмитента, включающая в себя приоритетные направления развития, целевые ориентиры и алгоритмы их достижения, разрабатывается с учетом детального анализа внешней среды и подлежит актуализации в случае изменения учитываемых факторов и условий. Эмитентом осуществляется регулярный оперативный контроль исполнения поставленных стратегических задач.

Также важным инструментом минимизации стратегического риска является коллегиальность принятия решений органами управления Эмитента разных уровней.

По мнению Эмитента, стратегический риск минимизируется за счет указанных факторов.

2.5.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью.

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут оказать существенное негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента, вследствие чего обозначенные риски являются минимальными.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

В соответствии с п.3. ст.3.2. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" деятельность, осуществляемая Эмитентом, не подлежит лицензированию; также Эмитент не использует в своей деятельности объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), следовательно, указанные риски являются для Эмитента минимальными.

Рискам, связанным с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

На дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг Эмитент не несет ответственность по долгам третьих лиц, в том числе по долгам собственных дочерних обществ. По мнению Эмитента, вероятность реализации данного риска является низкой.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента:

У Эмитента на настоящий момент отсутствуют потребители, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента.

Прочие риски Эмитента

Риски, связанные с защитой интеллектуальной собственности:

При осуществлении своей хозяйственной деятельности Эмитент потенциально может столкнуться с необходимостью защищать свои права на интеллектуальную собственность. В рамках реализации и защиты таких прав Эмитент полагается, прежде всего, на авторские права, права на товарные знаки, законодательство об охране коммерческой тайны, на свою политику в отношении пользователей, на лицензионные договоры и на ограничения по раскрытию информации. Несмотря на указанные меры предосторожности, третьи лица могут иметь возможность несанкционированно копировать или иным образом получать и использовать интеллектуальную собственность Эмитента. Российская Федерация, в целом, предлагает меньшую защиту прав на интеллектуальную собственность, чем многие другие государства с развитой рыночной экономикой, вследствие чего Эмитент может быть вовлечен в судебные процессы по защите принадлежащих ему прав на интеллектуальную собственность или для установления действительности и объема прав других лиц, что, в свою очередь, может повлечь рост дополнительных расходов Эмитента и возможные задержки в реализации проектов.

Риск потери контроля над процессом строительства и риск невостребованности проекта на рынке:

Эмитентом разработаны соответствующие руководства и регламенты, осуществляется жесткий контроль над подрядчиками, применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ, ведется постоянный контроль и аудит проектов. Также проводится тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-консультантов, зарекомендовавших себя на рынке. В ходе реализации проектов ведется постоянная PR- активность, осуществляется комплексное рекламное и PR-продвижение проектов, отслеживается эффективность работы по всем каналам коммуникаций.

При необходимости и форс-мажорных событиях в экономике оперативно применяется антикризисный план мероприятий, который направлен как на скорейшую оптимизацию внутренних процессов, так и урегулирование внешних событий, информационного поля и работы с аудиторией.

На постоянной основе ведется отслеживание и анализ состояния рынка в целом и конкурентной среды реализуемых проектов в частности, при необходимости вносятся корректировки в проект, ценообразование, совершенствуются маркетинговые инструменты привлечения покупателей.

Реализацию недвижимости осуществляют профессионалы, имеющие многолетний опыт работы с клиентами. Осуществляется контроль качества обслуживания. Кроме того, ведется активное сотрудничество с ведущими риэлторскими агентствами Москвы и регионов РФ, что позволяет максимально расширить охват целевой аудитории.

2.5.8. Банковские риски

Информация не приводится. Эмитент не является кредитной организацией.

III. Подробная информация об Эмитенте

3.1. История создания и развитие Эмитента

3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

полное фирменное наименование на русском языке:	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
сокращенное фирменное наименование на русском языке:	***ПАО «ИНГРАД»***
полное фирменное наименование эмитента на английском языке:	***Public Joint Stock Company «INGRAD»***
сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке:	***PJSC «INGRAD»***
дата введения действующих наименований:	***22.12.2017 г.***

Полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента является схожим с наименованием следующего юридического лица:

Полное фирменное наименование: ***Акционерное общество «Инград»***

Сокращенное фирменное наименование: ***АО «Инград»***

ОГРН: ***1147746892061***

ИНН: ***7702842787***

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

Во избежание смешения указанных наименований следует обратить внимание на организационно-правовую форму юридического лица (Эмитент является публичным акционерным обществом), а также на ОГРН и ИНН юридического лица.

Сведения о регистрации фирменного наименования эмитента в качестве товарного знака или знака обслуживания: ***Фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания.***

Сведения о регистрации: ***Эмитент является правообладателем товарного знака № 611412 от 03.04.2017 г., полученного по договору об отчуждении исключительного права на товарный знак. Дата и номер государственной регистрации договора: 25.01.2019 РД0284064. Дата внесения записи в Государственный реестр: 25.01.2019***

В случае если в течение времени существования эмитента изменялось его фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), приводятся все его предшествующие полные и сокращенные фирменные наименования (наименования) и организационно-правовые формы с указанием даты и оснований изменения:

Дата введения	Дата изменения	Полное фирменное наименование до изменения	Сокращенное фирменное наименование до изменения	Основание изменения
04.09.2002 (государственная регистрация Эмитента)	***05.08.2004***	***Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» /***	***ОАО «Открытые инвестиции» / JSC «Open Investments»***	***Регистрация новой редакции устава Эмитента, утвержденного решением годового общего собрания акционеров Эмитента от***

		Joint Stock Company «Open Investments»		***14.06.2004 г. (Протокол № б/н от 15.06.2004 г.)***
05.08.2004	***29.04.2006***	***Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» / Joint Stock Company «Open Investments»***	***ОАО «Открытые инвестиции» / JSC «OPIN»***	***Регистрация новой редакции устава Эмитента, утвержденного решением внеочередного общего собрания акционеров Эмитента от 27.03.2006 г. (Протокол № б/н от 28.03.2006 г.)***
29.04.2006	***17.07.2015***	***Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» / Joint Stock Company «Open Investments»***	***ОАО «ОПИН» / JSC «OPIN»***	***Регистрация новой редакции устава Эмитента, утвержденного решением годового общего собрания акционеров Эмитента от 30.06.2015 г. (Протокол № 02-15 от 30.06.2015 г.)***
17.07.2015	***22.12.2017***	***Публичное акционерное общество «Открытые инвестиции» / Public Joint Stock Company «Open Investments»***	***ПАО «ОПИН» / PJSC «OPIN»***	***Регистрация новой редакции устава Эмитента, утвержденного решением годового общего собрания акционеров Эмитента от 14.12.2017 г. (Протокол № 04-17 от 14.12.2017 г.)***
22.12.2017	***по н.в.***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД» / Public Joint Stock Company «INGRAD»***	***ПАО «ИНГРАД» / PJSC «INGRAD»***	

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: ***1027702002943***

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): ***04.09.2002 г.***

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: ***Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Центральному административному округу г. Москвы.***

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Срок, до которого эмитент будет существовать, в случае, если он создан на определенный срок или до достижения определенной цели, либо указывается на то, что эмитент создан на неопределенный срок:

Эмитент создан на неопределенный срок.

Краткое описание истории создания и развития эмитента.

Эмитент зарегистрирован 04.09.2002 г. Инспекцией ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы.

Выпуск акций при учреждении Эмитента зарегистрирован 06.12.2002 г. ФКЦБ России за №1-01-50020-А.

В 2004 г. осуществлена эмиссия дополнительных акций Эмитента по закрытой подписке в размере 1 800 000 акций. Отчет об итогах выпуска зарегистрирован ФСФР России 20.01.2005 г. 13 сентября 2004 года обыкновенные именные акции эмитента были включены в котировальный список «Б» НП РТС. Международный код (номер)идентификации акций (ISIN): RU000A0DJ9B4.

В первом полугодии 2006 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 1 285 488 акций. Отчет об итогах выпуска зарегистрирован ФСФР России – 27.04.2006 г.

Во втором полугодии 2006 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 4 875 488 штук. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 05.10.2006 г.

В первом полугодии 2007 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 1 798 063 штук. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 04.05.2007 г.

Во втором полугодии 2007 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 2 038 930 штук. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 11.10.2007 г.

Во втором квартале 2008 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 1 692 252 (Один миллион шестьсот девяносто две тысячи двести пятьдесят две) штуки. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 09.06.2008 г. 04 августа 2008 года акции Эмитента допущены к организованным торгам в ЗАО «ФБ «ММВБ».

16 января 2012 г. на основании решения внеочередного общего собрания акционеров эмитента, принятого 08 сентября 2011 г., уставный капитал эмитента был уменьшен путем приобретения собственных размещенных акций. Количество погашенных акций Эмитента: 59 428 (Пятьдесят девять тысяч четыреста двадцать восемь) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

В марте 2017 года Эмитент разместил документарные процентные неконвертируемые биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01 в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 (Пять миллиардов) рублей. Идентификационный номер выпуска облигаций: 4B02-01-50020-A от 10.03.2017 г., ISIN: RU000A0JXLM9.

В третьем квартале 2017 года по открытой подписке размещен дополнительный выпуск акций в количестве 26 000 000 (Двадцать шесть миллионов) штук. Отчет об итогах дополнительного выпуска акций зарегистрирован Банком России 11.09.2017 г.

25.09.2017 г. ПАО Московская Биржа присвоило идентификационный номер программе биржевых облигаций с максимальной суммой номинальных стоимостей биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций 30 000 000 000 (Тридцать миллиардов) рублей. В последующем, в рамках программы биржевых облигаций в ноябре 2017 года Эмитент разместил биржевые облигации общей номинальной стоимостью 10 000 000 (Десять миллиардов) рублей, а в декабре 2018 года общей номинальной стоимостью 20 000 000 (Двадцать миллиардов) рублей.

Основным направлением деятельности Эмитента в период с 2002 г. по 2011 г. являлось осуществление строительства коммерческой недвижимости, (офисные центры класса «А»), а также жилой загородной недвижимости класса «премиум». С 2011 г. по настоящее время деятельность Эмитента сфокусирована на развитии современных жилых мультиформатных проектов высокого качества с обширной социальной, торговой и развлекательной инфраструктурой.

Цели создания эмитента:

Целью создания Эмитента в соответствии с Уставом является извлечение прибыли.

Миссия эмитента (при наличии): ***Миссия Эмитента его Уставом не предусмотрена.***

Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента: ***отсутствует.***

3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента: ***Российская Федерация, город Москва.***

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: ***127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3***

Адрес для направления почтовой корреспонденции: ***127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3.***

Телефон: ***+ (495) 775-71-70***

Факс: ***отсутствует***

Адрес электронной почты: ***infopao@ingrad.com***

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, размещенных и/или размещаемых им ценных бумагах: ***https://www.ingrad.ru; http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664***

Адрес, номер телефона, факса, адрес электронной почты, адрес страницы в сети Интернет специального подразделения эмитента (третьего лица) по работе с акционерами и инвесторами эмитента: ***указанное подразделение отсутствует.***

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

Идентификационный номер налогоплательщика: ***7702336269***

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

3.7. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность или убыточность, за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет.

Наименование показателя	***31.12.2014***	***31.12.2015***	***31.12.2016***	***31.12.2017***	***31.12.2018***
Норма чистой прибыли, %	136.16	47.55	-161.74	-279.21	-483.43
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0.0115	0.0229	0.011	0.0038	0.0015
Рентабельность активов, %	1.57	1.09	-1.77	-1.06	-0.7
Рентабельность собственного капитала, %	2.09	1.45	-2.3	-1.37	-1.115
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, руб.	0	0	170 204	1 435 029	2 454 502
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату к балансовой стоимости активов, %	0	0	0.2	1.2	1.7

Расчет показателей осуществлялся в соответствии с методикой, приведенной в Положении о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденном Банком России от 30.12.2014 № 454-П.

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента исходя из динамики приведенных показателей.

Значение показателя «Норма чистой прибыли» на протяжении анализируемого периода имеет отрицательную динамику. В 2014-2015 гг. показатель имеет положительное значение, что обусловлено получением Эмитентом чистой прибыли от осуществления финансово-хозяйственной деятельности (1 363 419 тыс. руб. за 2014 г. и соответственно 961 989 тыс. руб. за 2015 г.). Существенное снижение значения показателя по итогам 2016 года, продолжившееся в 2017 и 2018 гг. связано с получением Эмитентом убытка от осуществления финансово-хозяйственной деятельности в размере 1 483 665 тыс. руб. в 2016 г., 1 264 824 тыс. руб. в 2017 г. и 1 019 473 тыс. руб. в 2018 г. соответственно. Основной причиной убытков Эмитента является высокая кредитная нагрузка Эмитента (в том числе на приобретение новых проектов), при этом основной доход формируется на дочерних обществах Эмитента.

Показатель оборачиваемости активов характеризует отдачу всех имеющихся активов организации относительно выручки отчетного периода. Коэффициент оборачиваемости активов на протяжении анализируемого периода демонстрирует значения в пределах от 0,0015 до 0,0229 и снижается в период с 2016 по 2018 гг. что связано с планомерным снижением показателем выручки Эмитента на фоне роста балансовой стоимости активов Эмитента вследствие активного развития Эмитента.

Показатель рентабельности активов характеризует устойчивость финансового состояния компании и показывает отношение чистой прибыли компании к балансовой стоимости активов. Значение показателя имеет разнонаправленную динамику и колебалось в пределах от -1,77 до 1,57. Отрицательные значения данного показателя в 2016-2018 годах связаны с получением убытка от основной финансово-хозяйственной деятельности, однако динамика

показателя в данный период положительна, что является следствием поступательного улучшения финансового результата на фоне роста балансовой стоимости активов Эмитента.

Значение коэффициента рентабельности собственного капитала, характеризующего эффективность использования собственного капитала, также, как и на показатель рентабельности активов зависит от финансового результата, вследствие чего оба показателя рентабельности демонстрируют схожую динамику, вследствие чего коэффициент рентабельности капитала представлен положительными величинами в 2014-2015 годах за счет получения положительного финансового результата, и отрицательными в 2016-2018 годах в силу получения убытка В течение 2017-2018 гг. отмечается рост указанного коэффициента, что также связано с поступательным улучшением финансового результата Эмитента, а также ростом объема капитала и резервов в 2017 году.

По итогам 2014-2015 гг. Эмитентом получен положительный финансовый результат, по итогам 2016, 2017 и 2018 гг. в силу получения убытка по итогам каждого из указанных лет «Сумма непокрытого убытка на отчетную дату» демонстрировала рост, однако важно отметить, что по итогам каждого последующего года размер непосредственно убытка за период демонстрирует снижение (за 2016 г. -1 483 665 тыс. руб.; за 2017 г. -1 264 824 тыс. руб.; за 2018 г. -1 019 473 тыс. руб.), что является результатом нацеленности Эмитента на оптимизацию финансовых расходов и повышение эффективности деятельности.

Раскрывается информация о причинах, которые, по мнению органов управления эмитента, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности за пять завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, либо за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет.

Наиболее существенное влияние на получение Эмитентом убытка оказало активное наращивание масштабов деятельности, сопряженное, в том числе, с ростом доли проектов на начальной стадии реализации в портфеле Эмитента, а также внереализационные (прочие) доходы и расходы, формируемые процентами к получению, процентами к уплате по заемным денежным средствам, положительными и отрицательными курсовыми разницами, возникающими в силу переоценки в рубли валютных обязательств Эмитента.

В случае если мнения указанных органов управления эмитента относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают, указывается мнение каждого из таких органов управления эмитента и аргументация, объясняющая их позицию: ***отдельное (несовпадающее) мнение каждого из органов управления Эмитента отсутствует.***

В случае если член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в проспекте ценных бумаг, указывается такое особое мнение и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию: ***особые мнения органов управления Эмитента отсутствуют.***

4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет.

Наименование показателя	***31.12.2014***	***31.12.2015***	***31.12.2016***	***31.12.2017***	***31.12.2018***

Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	- 469 128	2 501 357	-6 761 335	6 904 609	26 127 054
Коэффициент текущей ликвидности	0,93	1,14	0,57	2,93	9,31
Коэффициент быстрой ликвидности	0,69	0,98	0,43	2,4	8,77

Расчет показателей осуществлялся в соответствии с методикой, приведенной в Положении о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденном Банком России 30.12.2014 № 454-П.

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента в отчетном периоде.

Оборотный капитал отражает величину, на которую общая сумма оборотных средств превышает сумму обязательств (кредиторской задолженности), и характеризует обеспеченность Эмитента собственными оборотными средствами. Показатель «Чистый оборотный капитал» в 2014 г. имеет отрицательное значение, что обусловлено значительным увеличением инвестиций Эмитента во внеоборотные активы, связанных с существенным увеличением вложений в уставные капиталы дочерних обществ Эмитента. В 2015 г. показатель представлен положительной величиной вследствие существенного увеличения размера оборотных активов в результате реклассификации выданных заемных средств из долгосрочных в состав краткосрочных активов. По итогам 2016 года размер чистого оборотного капитала существенно снизился и принял отрицательную величину, что связано с сокращением объема краткосрочных финансовых вложений. В 2017 г. данный коэффициент принял положительное значение, вследствие значительного снижения объема краткосрочных обязательств. В сравнении с результатом 2017 г. Значение показателя по итогам 2018 г. увеличилось более чем в 3 раза в сравнении с 2017 годом, что обусловлено существенным ростом размера оборотных активов в структуре баланса в силу роста объема финансовых вложений.

Коэффициент текущей ликвидности характеризует общую обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. Коэффициент быстрой ликвидности показывает, какую часть краткосрочной задолженности Эмитент может покрыть в ближайшей перспективе при условии полного погашения дебиторской задолженности. Увеличение коэффициентов в 2015 году и снижение в 2016 продиктованы разнонаправленной динамикой как в отношении размера оборотных средств, так и в части краткосрочных обязательств, а по итогам 2017 и 2018 гг. показатели продемонстрировали существенный рост в силу увеличения объема оборотных активов (+1,2 млрд. рублей 2017/2016 и +17,7 млрд. 2018/2017) и сокращения объема краткосрочных обязательств Эмитента (-12,1 млрд. рублей 2017/2016 гг. и -0,44 млрд. рублей 2018/2017 гг.).

В случае если мнения указанных органов управления эмитента относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают, указывается мнение каждого из таких органов управления эмитента и аргументация, объясняющая их позицию: ***отдельное (несовпадающее) мнение каждого из органов управления Эмитента отсутствует.***

В случае если член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в проспекте ценных бумаг, указывается такое особое

мнение и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию: ***особые мнения органов управления Эмитента отсутствуют.***

4.3. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

4.6. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Указываются факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность эмитента и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности.

На деятельность Эмитента могут оказывать влияние следующие факторы и условия:

- ***изменение инфляции;***
- ***изменение курса рубля по отношению к мировым валютам;***
- ***изменение темпов роста российской экономики;***
- ***повышение требований законодательства в сфере жилищного строительства;***
- ***изменение платежеспособности населения.***
- ***изменения спроса на продукцию и услуги в отрасли Эмитента;***
- ***изменение цен на ресурсы и работы, используемые Эмитентом;***
- ***изменение доступности и стоимости заемного финансирования;***
- ***деятельность конкурентов и т.п.***

Дается прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий.

По мнению Эмитента, данные факторы и условия оказывают влияние на его деятельность на постоянной основе.

Описываются действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий.

В целях эффективного функционирования Эмитента в условиях, определяемых указанными выше факторами, Эмитентом выстроена система риск-менеджмента, позволяющая осуществлять своевременную идентификацию рисков, их оценку, определение предельно допустимого уровня риска (если применимо) и предупреждение рисков с целью минимизации их возможного негативного влияния на финансовое положение Эмитента.

Указываются способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента.

С условиях слабой прогнозируемости будущей динамики основных факторов, влияющих на деятельность Эмитента, Эмитент повышает уровень контроля за принимаемыми на себя рисками и применяет консервативные подходы в оценке рисков.

С целью оперативного реагирования на изменения конъюнктуры и условий ведения бизнеса Эмитент ведет непрерывный системный мониторинг законодательной, регуляторной и рыночной среды, внедряет и совершенствует технологические и программные средства, повышающие эффективность деятельности и минимизирующие негативные факторы.

Описываются существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов).

Основными факторами, которые могут негативно повлиять на возможность Эмитента демонстрировать высокие результаты деятельности, являются:

- ***нестабильная макроэкономическая ситуация;***
- ***высокая волатильность фондовых и валютных рынков;***
- ***кризис на фондовом рынке России.***

Вероятность возникновения указанных факторов средняя.

Описываются существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия:

- ***эффективные действия Правительства РФ и Банка России по стимулированию роста экономики и обеспечению устойчивости финансовой системы;***
- ***снижение внешнеполитической напряженности и постепенная отмена санкций в отношении России;***
- ***совершенствование текущего законодательства РФ с целью устранения существующей в настоящее время определенной неоднозначности и непоследовательности положений действующих законов и подзаконных актов.***

Эмитент оценивает вероятность наступления таких событий как возможную в среднесрочной перспективе (продолжительность – ближайшие два календарных года).

4.7. Конкуренты эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления Эмитента, органов Эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) Эмитента

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления Эмитента

Персональный состав Совета директоров Эмитента.

Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), которых Эмитент считает независимыми: ***критериям независимости, установленным Положением О Совете директоров Эмитента, а также Приложением 4 к Правилам листинга ПАО Московская Биржа (утверждены решением Наблюдательного совета ПАО Московская Биржа 09.07.2019 г., Протокол № 6), соответствуют члены Совета директоров Эмитента Нежутин Павел Андреевич и Родионов Андрей Михайлович.***

1.

Фамилия, имя, отчество	***Бортневский Артем Владимирович***
Год рождения:	***1978***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
01.04.2014	***14.04.2017***	***Директор по экономике***	***Общество с ограниченной ответственностью «ПрофиКонсалт»***
17.04.2017	***настоящее время***	***Вице-президент***	***Акционерное общество «Инград»***
27.06.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***не участвует в работе комитетов Совета директоров Эмитента.***

2.

Фамилия, имя, отчество	***Степаненко Алексей Анатольевич***
Год рождения:	***1981***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
27.03.2014	***27.02.2015***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»***
01.08.2014	***Настоящее время***	***Первый Вице-президент***	***Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»***
06.08.2014	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Инград»***
21.11.2014	***28.06.2016***	***Член Наблюдательного Совета***	***«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)***
16.11.2015	***13.04.2016***	***Член Совета директоров***	***Небанковская кредитная организация***

			«ИНКАХРАН» (акционерное общество)
31.05.2016	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие»***
29.06.2016	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»***
29.06.2016	***17.01.2018***	***Председатель Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»***
30.06.2016	***06.12.2018***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие-ОПС»***
06.08.2016	***31.07.2019***	***Член Совета директоров***	***Банк «Сберегательно-кредитного сервиса» (общество с ограниченной ответственностью)***
11.11.2016	***03.04.2019***	***Заместитель Председателя Правления***	***«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)***
11.11.2016	***03.04.2019***	***Член Правления***	***«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)***
10.02.2017	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
15.11.2017	***Настоящее время***	***Член Наблюдательного совета***	***«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)***
09.01.2018	***Настоящее время***	***Заместитель Генерального директора***	***Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»***
22.03.2019	***Настоящее время***	***Директор***	***Компания с ограниченной ответственностью "ДЕСПАСИО АССОШИЭЙТС ЛТД" (DESPACIO ASSOCIATES LTD)***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***

Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***член Комитета по стратегии***

3.

Фамилия, имя, отчество	***Крюков Андрей Александрович***
Год рождения:	***1986***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
27.03.2014	***27.02.2015***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»***
01.08.2014	***27.12.2017***	***Первый вице-президент***	***Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»***
06.08.2014	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Инград»***

26.06.2015	*28.06.2016*	*Член Наблюдательного Совета*	*«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)*
29.06.2015	*21.06.2016*	*Член Совета директоров*	*Публичное акционерное общество «Аптечная сеть 36,6»*
16.11.2015	*13.04.2016*	*Член Совета директоров*	*Небанковская кредитная организация «ИНКАХРАН (акционерное общество)*
31.05.2016	*Настоящее время*	*Член Совета директоров*	*Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие»*
09.06.2016	*Настоящее время*	*Председатель Совета директоров*	*Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие»*
29.06.2016	*Настоящее время*	*Член Совета директоров*	*Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»*
30.06.2016	*06.12.2018*	*Член Совета директоров*	*Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие-ОПС»*
01.07.2016	*06.12.2018*	*Председатель Совета директоров*	*Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие-ОПС»*
14.11.2016	*12.01.2018*	*Заместитель Председателя Правления*	*«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)*
14.11.2016	*12.01.2018*	*Член Правления*	*«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)*
14.12.2017	*Настоящее время*	*Член Совета директоров*	*Публичное акционерное общество «ИНГРАД»*
28.12.2017	*Настоящее время*	*Генеральный директор*	*Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»*
29.12.2017	*Настоящее время*	*Президент*	*Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»*
15.01.2018	*23.03.2018*	*Старший Вице-президент*	*«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)*

07.05.2018	***Настоящее время***	***Генеральный директор***	***Акционерное общество «МКБ Холдинг»***
24.09.2018	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Эволюция»***
19.11.2018	***17.06.2019***	***Председатель Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «НЕФТЕГАРАНТ»***
17.05.2019	***06.08.2019***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «ОндаИнвест»***
17.05.2019	***06.08.2019***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «АрхонТраст»***
17.05.2019	***Настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «ДоминантаФинанс»***
26.06.2019	***06.08.2019***	***Генеральный директор***	***Общество ограниченной ответственностью «ХортонТрейд»***
27.08.2019	***Настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «ГравеИнвест»***
27.08.2019	***Настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «ПрестиссимоФинанс»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии

судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***председатель Комитета по стратегии, член Комитета по кадровой политики и вознаграждениям.***

4.

Фамилия, имя, отчество	***Авдеев Роман Иванович***
Год рождения:	***1967***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
17.01.2008	***Настоящее время***	***Член Наблюдательного совета***	***«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)***
10.01.2014	***11.12.2014***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ВЕРОФАРМ»***
27.03.2014	***27.02.2015***	***Председатель Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»***
28.02.2015	***28.12.2017***	***Президент***	***Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»***
23.09.2015	***20.10.2015***	***Председатель Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»***
23.09.2015	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»***
31.05.2016	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие»***
30.06.2016	***06.12.2018***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Согласие-ОПС»***
06.08.2016	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Банк «Сберегательно-кредитного сервиса»***

			(общество с ограниченной ответственностью)
14.12.2017	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
29.12.2017	***Настоящее время***	***Председатель Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
17.01.2018	***Настоящее время***	***Председатель Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»***
17.06.2019	***Настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд Эволюция»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***не участвует в работе комитетов Совета директоров Эмитента.***

5.

Фамилия, имя, отчество	***Ежков Антон Викторович***
Год рождения:	***1978***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
06.08.2012	***31.10.2014***	***Первый заместитель генерального директора (по проектированию и строительству)***	***Казенное предприятие «Управление гражданского строительства» (Департамент Строительства г. Москвы)***
05.11.2014	***31.01.2017***	***Операционный директор***	***Акционерное общество «Терра Аури»***
01.02.2017	***04.07.2018***	***Заместитель генерального директора по девелопменту***	***O1 Properties (O1 Пропертиз)***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
05.07.2018	***настоящее время***	***Директор по девелопменту***	***Общество с ограниченной ответственностью «РВБ Девелопмент энд Эссет Менеджмент»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из

процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***член Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политики и вознаграждениям.***

6.

Фамилия, имя, отчество	***Поселёнов Павел Александрович***
Год рождения:	***1967***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
02.06.2014	***02.03.2015***	***Председатель Правления***	***Некоммерческая организация благотворительный фонд «Строим Будущее»***
13.05.2015	***09.10.2015***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтройГрупп»***
07.11.2016	***27.06.2017***	***Президент***	***Акционерное общество «Медиа шторм», с 29.11.2016 г. переименовано в Акционерное общество «Группа компаний "ОСНОВА»***
30.06.2017	***настоящее время***	***Генеральный директор***	***Акционерное общество «Инград»***
02.08.2017	***настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость»***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Инград»***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
26.12.2017	***настоящее время***	***Председатель Совета директоров***	***Акционерное общество Футбольный клуб «Торпедо Москва»***
30.12.2017	***настоящее время***	***Президент***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
16.07.2019	***настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «Инград Новостройки»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***

Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***член Комитета по стратегии.***

7.

Фамилия, имя, отчество	***Родионов Андрей Михайлович (Независимый член совета директоров)***
Год рождения:	***1968***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
08.02.2010	***16.01.2015***	***Финансовый директор***	***Публичное акционерное общество «Группа компаний ПИК»***
28.09.2015	***20.03.2017***	***Советник президента***	***Акционерная компания «АЛРОСА» (публичное акционерное общество)***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям и Комитета по стратегии.***

8.

Фамилия, имя, отчество	***Нежутин Павел Андреевич (Независимый член совета директоров)***
Год рождения:	***1982***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
2011	***настоящее время***	***Директор департамента корпоративного управления***	***Публичное акционерное общество «Ростелеком»***

2012	***2016***	***Член Совета директоров***	***Открытое акционерное общество «Объединенная регистрационная компания»***
2016	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Новый регистратор»***
2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «Финансовая группа БУДУЩЕЕ»***

Доля участия в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***председатель Комитета по кадровой политики и вознаграждениям, член Комитета по аудиту.***

9.

Фамилия, имя, отчество	***Шелопутов Вячеслав Александрович***
Год рождения:	***1982***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
25.03.2014	***настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «Долгосрочные инвестиции»***
11.08.2015	***08.08.2018***	***Член Совета директоров***	***Marco Polo International Italy S.p.A.*** ***(Марко Поло Интернешэнл Итали С.п.А.)***
21.09.2016	***настоящее время***	***Член Совета директоров, Директор класса «А»***	***Long-Term Investments Luxembourg S.A.*** ***(Лонг-Терм Инвестментс Люксембург Эс.Эй.)***
28.03.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***TP Industrial Holding S.p.A.*** ***(ТП Индастриал Холдинг С.п.А.)***
30.05.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «РГ Медицинские системы»***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
28.04.2018	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции»***
30.04.2018	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский Лес»***
31.05.2018	***24.01.2019***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «ЭЛЕКСНЕТ»***
15.06.2018	***24.01.2019***	***Член Совета директоров***	***НЕБАНКОВСКАЯ КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «МОСКОВСКИЙ КЛИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР» (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)***

29.06.2018	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Инград»***
08.08.2018	***04.11.2018***	***Член Совета директоров***	***LTI Italy S.R.L (ЛТИ Итали С.Р.Л.).***
08.02.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Лебедянское»***
08.02.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Агро Виста Тамбов»***
25.02.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Агронова-Л»***
28.02.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Разбердеевское»***
28.02.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «КлинАгро»***
28.02.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Агрорезерв»***
22.04.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «РусГрейнТрейд»***
18.06.2019	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Агроразвитие»***

Доля участия такого лица в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***
Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): ***член Комитета по кадровой политики и вознаграждениям, член Комитета по стратегии***

Информация о единоличном исполнительном органе Эмитента:

Фамилия, имя, отчество	***Поселёнов Павел Александрович***
Год рождения:	***1967***
Сведения об образовании:	***Высшее***

Должности, занимаемые таким лицом в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
02.06.2014	***02.03.2015***	***Председатель Правления***	***Некоммерческая организация благотворительный фонд «Строим Будущее»***
13.05.2015	***09.10.2015***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтройГрупп»***
07.11.2016	***27.06.2017***	***Президент***	***Акционерное общество «Медиа шторм», с 29.11.2016 г. переименовано в Акционерное общество «Группа компаний "ОСНОВА»***
30.06.2017	***настоящее время***	***Генеральный директор***	***Акционерное общество «Инград»***
02.08.2017	***настоящее время***	***Генеральный директор***	***Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость»***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Акционерное общество «Инград»***
14.12.2017	***настоящее время***	***Член Совета директоров***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***
30.12.2017	***настоящее время***	***Президент***	***Публичное акционерное общество «ИНГРАД»***

Доля участия такого лица в уставном капитале Эмитента:	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций Эмитента	***нет***
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Эмитента	***нет***

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ Эмитента	***нет***
Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***
Количество акций дочернего или зависимого общества Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества Эмитента	***нет***

Характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления Эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента: ***отсутствуют.***

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: ***не привлекался.***

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимал.***

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Эмитента.

5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и (или) компенсации расходов по каждому органу управления Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) Эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

5.8. Сведения о любых обязательствах Эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

VI. Сведения об участниках (акционерах) Эмитента и о совершенных Эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) Эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров Эмитента на дату утверждения Проспекта ценных бумаг: ***5 (Пять)***

Общее количество номинальных держателей акций Эмитента: ***2 (Два)***

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров Эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям Эмитента и для составления которого номинальные держатели акций Эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями Эмитента): ***469 (Четыреста шестьдесят девять)***

Категории (типы) акций Эмитента, владельцы которых подлежали включению в список: ***Обыкновенные акции***

Дата составления списка: ***30.06.2019 г.***

Количество собственных акций, находящихся на балансе Эмитента на дату окончания отчетного квартала, отдельно по каждой категории (типу) акций: ***Отсутствуют***

Информация о количестве акций Эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: ***Отсутствуют***

Привилегированные акции Эмитента в обращении отсутствуют.

6.2. Сведения об участниках (акционерах) Эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих их лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале Эмитента, наличии специального права ("золотой акции")

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) Эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

6.6. Сведения о совершенных Эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента и иная финансовая информация

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента

а) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с приложенным аудиторским заключением в отношении указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

№	Наименование формы отчетности, иного документа	Номер приложения к проспекту ценных бумаг
1	2	3
1.	**Годовой бухгалтерский отчет за 2016 год:**	**Приложение № 1**
	– Аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» за 2016 год;	
	– Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2016 г.;	
	– Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2016 г.;	
	– Отчет об изменениях капитала за Январь – Декабрь 2016 г.;	
	– Отчет о движении денежных средств за Январь – Декабрь 2016 г.;	
	– Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» за 2016 г.	
2.	**Годовой бухгалтерский отчет за 2017 год:**	**Приложение № 2**
	– Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» за 2017 год;	
	– Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2017 г.;	
	– Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2017 г.;	
	– Отчет о движении денежных средств за Январь – Декабрь 2017 г.;	
	– Отчет об изменениях капитала за Январь – Декабрь 2017 г.;	
	– Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Публичного акционерного общества «ИНГРАД» за 2017 г.	
3.	**Годовой бухгалтерский отчет за 2018 год:**	**Приложение № 3**
	– Аудиторское заключение;	
	– Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 г.;	
	– Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2018 г.;	
	– Отчет об изменениях капитала за Январь – Декабрь 2018 г.;	
	– Отчет о движении денежных средств за Январь – Декабрь 2018 г.;	

	– Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности и отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД» за 2018 г.	

б) годовая финансовая отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, на русском языке за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг:

Индивидуальная годовая финансовая отчетность в соответствии с МСФО или иными международно признанными правилами учета Эмитентом не составляется.

К настоящему Проспекту ценных бумаг прилагается консолидированная финансовая отчетность Эмитента, составленная в соответствии с международными стандартами, за годы, закончившиеся 31 декабря 2016, 2017 и 2018 годов (Приложения № 5 – 7).

7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента

а) промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за последний завершенный отчетный квартал (отчетный период, состоящий из трех, шести или девяти месяцев отчетного финансового года), предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а если в отношении нее проведен аудит – вместе с соответствующим аудиторским заключением:

Последним завершенным отчетным периодом является 2 квартал 2019 года. В состав бухгалтерской отчетности, прилагаемой к настоящему Проспекту ценных бумаг (Приложение № 4) за последний завершенный отчетный период, входят:

- ***бухгалтерский баланс на 30 июня 2019 г.;***
- ***отчет о финансовых результатах за Январь - Июнь 2019 г.***

б) промежуточная финансовая отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, за последний завершенный отчетный квартал (отчетный период, состоящий из трех, шести или девяти месяцев отчетного финансового года), предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг.

Индивидуальная промежуточная финансовая отчетность в соответствии с МСФО или иными международно признанными правилами учета Эмитентом не составляется.

К настоящему Проспекту ценных бумаг прилагается промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Эмитента, составленная в соответствии с международными стандартами, за 6 месяцев, закончившихся 30.06.2019 г. (Приложение № 8).

7.3. Консолидированная финансовая отчетность Эмитента

а) годовая консолидированная финансовая отчетность Эмитента в отношении которой истек установленный срок ее представления или составленная до истечения такого срока, за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, либо за каждый завершенный отчетный год, если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с приложенным аудиторским заключением в отношении указанной годовой консолидированной финансовой отчетности.

№	Наименование формы отчетности, иного документа	Номер приложения к проспекту ценных бумаг
1	2	3

1.	**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и Аудиторское заключение 31 декабря 2016 года:**	**Приложение № 5**
	– Аудиторское заключение;	
	– Консолидированный отчет о финансовом положении;	
	– Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе;	
	– Консолидированный отчет об изменениях в капитале;	
	– Консолидированный отчет о движении денежных средств;	
	– Примечания к консолидированной финансовой отчетности.	
2.	**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и аудиторское заключение независимых аудиторов:**	**Приложение № 6**
	– Аудиторское заключение независимых аудиторов;	
	– Консолидированный отчет о финансовом положении;	
	– Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе;	
	– Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале;	
	– Консолидированный отчет о движении денежных средств;	
	– Примечания к консолидированной финансовой отчетности.	
3.	**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и аудиторское заключение независимых аудиторов:**	**Приложение № 7**
	– Аудиторское заключение независимых аудиторов;	
	– Консолидированный отчет о финансовом положении;	
	– Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе;	
	– Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале;	
	– Консолидированный отчет о движении денежных средств;	
	– Примечания к консолидированной финансовой отчетности.	

Указываются стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая годовая консолидированная финансовая отчетность.

Отчетность по МСФО составляется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS), Международными стандартами бухгалтерского учета (IAS) и Разъяснениями, выпущенными Комитетом по разъяснениям МСФО (IFRIC (IFRS Interpretations Committee) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (SIC (Standing Interpretations Committee).

б) промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента за отчетный период, состоящий из шести месяцев текущего года, составленная в соответствии с требованиями

законодательства Российской Федерации, а если в отношении нее проведен аудит - с приложением соответствующего аудиторского заключения.

Эмитент имеет обязанность по составлению промежуточной консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами.

Эмитентом составлена промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с международными стандартами, за 6 месяцев, закончившихся 30.06.2019 г.

№	Наименование формы отчетности, иного документа	Номер приложения к проспекту ценных бумаг
1	2	3
1.	**Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года:**	**Приложение № 8**
	– Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении;	
	– Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе;	
	– Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале;	
	– Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств;	
	– Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности;	
	– Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	

Указываются стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая промежуточная консолидированная финансовая отчетность.

Отчетность по МСФО составляется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS), Международными стандартами бухгалтерского учета (IAS) и Разъяснениями, выпущенными Комитетом по разъяснениям МСФО (IFRIC (IFRS Interpretations Committee) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (SIC (Standing Interpretations Committee).

в) при наличии у Эмитента промежуточной консолидированной финансовой отчетности за отчетные периоды, состоящие из трех и девяти месяцев текущего года, дополнительно прилагается такая промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента за последний завершенный отчетный период, состоящий из трех или девяти месяцев отчетного года, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением. При этом отдельно указываются стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая промежуточная консолидированная финансовая отчетность:

Согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона от 27.07.2010 № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» промежуточная консолидированная финансовая отчетность за отчетный период, состоящий из трех или девяти месяцев текущего года, Эмитентом не

составляется, поскольку учредительными документами Эмитента составление такой отчетности не предусмотрено.

7.4. Сведения об учетной политике Эмитента

Основные положения учетной политики Эмитента, самостоятельно определенной Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утвержденной приказом или распоряжением лица, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента. Информация об основных положениях принятой Эмитентом учетной политике указывается в отношении текущего отчетного года, квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность за который включается в состав проспекта ценных бумаг, а также в отношении каждого завершенного отчетного года, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за который включается в состав проспекта ценных бумаг.

Учетная политика Эмитента на 2016-2018 гг., самостоятельно определенная им в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и учетная политика Эмитента на 2019г. в ред. Приказа №2н/2019 от 28.12.2018г. «О пролонгации учетной политики ПАО «ИНГРАД» на 2019 г.», утвержденные лицом, ответственным за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента, приведены в Приложении № 9 к настоящему Проспекту ценных бумаг.

7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества Эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

7.7. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах в случае если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Сведения об участии Эмитента в судебных процессах в качестве истца либо ответчика (с указанием наложенных на ответчика судебным органом санкций) в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. Сведения раскрываются за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, либо за каждый завершенный отчетный год, если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет.

Эмитент не участвовал в судебных процессах, которые могли существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения Проспекта ценных бумаг.

VIII. Сведения о размещаемых эмиссионных ценных бумагах, а также об объеме, о сроке, об условиях и о порядке их размещения

8.1. Вид, категория (тип) ценных бумаг

Вид ценных бумаг: ***Биржевые облигации на предъявителя***

Иные идентификационные признаки Биржевых облигаций: ***Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением, размещаемые в рамках Программы облигаций серии 002Р***

Информация о серии Биржевых облигаций будет указана в Условиях выпуска.

8.2. Форма ценных бумаг

Форма размещаемых ценных бумаг: ***документарные***

8.3. Указание на обязательное централизованное хранение

Предусмотрено обязательное централизованное хранение Биржевых облигаций.

Депозитарий, осуществляющий централизованное хранение:

Полное фирменное наименование: ***Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»***
Сокращенное фирменное наименование: ***НКО АО НРД***
Место нахождения: ***город Москва, улица Спартаковская, дом 12***
Почтовый адрес: ***105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12***
ИНН: ***7702165310***
Телефон: ***(495) 956-27-89, (495) 956-27-90***
Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности: ***045-12042-000100***
Дата выдачи: ***19.02.2009***
Срок действия: ***без ограничения срока действия***
Лицензирующий орган: ***ФСФР России***

В случае прекращения деятельности НКО АО НРД в связи с его реорганизацией обязательное централизованное хранение Биржевых облигаций будет осуществляться его правопреемником. В тех случаях, когда в Программе и/или в Условиях выпуска упоминается НКО АО НРД, подразумевается НКО АО НРД или его правопреемник.

Биржевые облигации выпускаются в документарной форме с оформлением единого сертификата (далее - "Сертификат "или "Сертификат Биржевых облигаций"), подлежащего обязательному централизованному хранению в НКО АО НРД (ранее и далее также - "НРД"), на весь объем Выпуска. Выдача отдельных сертификатов на руки владельцам Биржевых облигаций не предусмотрена. Владельцы Биржевых облигаций не вправе требовать выдачи Сертификата на руки.

До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент передает Сертификат на хранение в НРД.

Образец Сертификата Биржевых облигаций приводится в приложении к соответствующим Условиям выпуска.

Учет и удостоверение прав на Биржевые облигации, учет и удостоверение передачи Биржевых облигаций, включая случаи обременения Биржевых облигаций обязательствами, осуществляется в НРД и иных депозитариях, осуществляющих учет прав на Биржевые облигации, за исключением НРД (далее по тексту именуются совокупно "Депозитарии", и по отдельности - "Депозитарий").

Права собственности на Биржевые облигации подтверждаются выписками по счетам депо, выдаваемыми НРД и Депозитариями держателям Биржевых облигаций. Право собственности на Биржевые облигации переходит от одного лица к другому в момент

внесения приходной записи по счету депо приобретателя Биржевых облигаций в НРД и Депозитариях.

Потенциальный приобретатель Биржевых облигаций обязан открыть счет депо в НРД или в Депозитарии. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями внутренних документов соответствующих депозитариев.

Депозитарный договор между депозитарием, являющимся номинальным держателем и осуществляющим учет прав на Биржевые облигации, и депонентом может содержать обязанность депонента по наличию валютного банковского счета в той же кредитной организации, в которой открыт валютный банковский счет такому депозитарию, осуществляющему учет прав на Биржевые облигации. Клиенты депозитария, осуществляющего обязательное централизованное хранение, для обеспечения проведения денежных расчетов в иностранной валюте могут открыть валютный банковский счет в таком депозитарии, являющимся кредитной организацией.

Депозитарий и депонент самостоятельно оценивают и несут риск того, что личный закон кредитной организации, в которой им открыт валютный банковский счет в валюте, в которой производятся расчеты по Биржевым облигациям, или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцам таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать такой кредитной организации участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что личный закон депозитария, в котором ему открыт счет депо, предназначенный для учета прав на Биржевые облигации или личный закон депозитария, по счету депо которого должна пройти транзакция Биржевых облигаций, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать данному депозитарию содействовать инвестированию в Биржевые облигации Эмитента.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что его личный закон, запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами могут запрещать ему инвестировать денежные средства в Биржевые облигации или личный закон кредитной организации, в которой такое лицо открывает банковский счет или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцу таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать таким кредитным организациям участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Списание Биржевых облигаций со счетов депо при погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Биржевых облигаций по выплате номинальной стоимости Биржевых облигаций и купонного дохода по Биржевым облигациям за все купонные периоды. Снятие Сертификата Биржевых облигаций с хранения производится после списания всех Биржевых облигаций со счетов в НРД.

Порядок учета и перехода прав на документарные эмиссионные ценные бумаги с обязательным централизованным хранением регулируется Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (далее - "Закон о рынке ценных бумаг"), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и внутренними документами депозитария.

В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков, порядок учета и перехода прав на Биржевые облигации, а также осуществление выплат по ним, будут регулироваться с учетом изменившихся требований законодательства и/или указанных нормативных актов.

8.4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

Минимальная и максимальная номинальная стоимость каждой Биржевой облигации в условиях Программы облигаций не определяется.

<u>Номинальная стоимость каждой Биржевой облигации будет установлена в соответствующих Условиях выпуска.</u>

Максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы облигаций, составляет 50 000 000 000 (Пятьдесят миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения об утверждении Условий выпуска.

8.5. Количество ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

Минимальное и максимальное количество Биржевых облигаций выпуска в условиях Программы облигаций не определяется.

<u>Количество Биржевых облигаций выпуска, размещаемого в рамках Программы облигаций, будет установлено в соответствующих Условиях выпуска.</u>

В случае если отдельный выпуск облигаций в рамках программы облигаций предполагается размещать траншами, дополнительно могут указываться количество (порядок определения количества) траншей выпуска, количество (порядок определения количества) облигаций в каждом транше, а также порядковые номера и, в случае присвоения, коды облигаций каждого транша.

Биржевые облигации не предполагается размещать траншами.

8.6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее

<u>Сведения об общем количестве Биржевых облигаций выпуска, размещенных ранее, или о том, что выпуск таких Биржевых облигаций не является дополнительным, будут приведены в соответствующих Условиях выпуска.</u>

8.7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска)

Каждая Биржевая облигация имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного Выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги. Документами, удостоверяющими права, закрепленные Биржевыми облигациями, являются Сертификат Биржевых облигаций, Программа и Условия выпуска.

В случае расхождений между текстом Программы, Условий выпуска и данными, приведенными в Сертификате Биржевых облигаций, владелец имеет право требовать осуществления прав, закрепленных Биржевыми облигациями, в объеме, установленном Сертификатом.

Владелец Биржевой облигации имеет право на получение при погашении Биржевой облигации в предусмотренный ею срок номинальной стоимости Биржевой облигации (соответствующей части номинальной стоимости, в случае если решение о частичном досрочном погашении принято Эмитентом в соответствии с п. 9.5. Программы).

В случае принятия Эмитентом в соответствии с п. 9.5 Программы решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, владелец Биржевой облигации имеет право также на получение каждой досрочно погашаемой части номинальной стоимости Биржевой облигации.

Владелец Биржевой облигации имеет право на получение дохода (процента), порядок определения размера которого указан в п. 9.3 Программы, а сроки выплаты - в п. 9.4. Программы.

Владелец Биржевых облигаций вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев Биржевых облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав.

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

Размещаемые ценные бумаги не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

8.8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

8.8.1. Способ размещения ценных бумаг

Открытая подписка.

8.8.2. Срок размещения ценных бумаг

Указываются дата начала и дата окончания размещения ценных бумаг или порядок определения срока размещения ценных бумаг:

Срок (порядок определения срока) размещения Биржевых облигаций Программой не определяется.

Дата начала размещения Биржевых облигаций определяется уполномоченным органом управления Эмитента.

Информация об определенной Эмитентом дате начала размещения Биржевых облигаций публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта и может быть указана в Условиях выпуска. Дата начала размещения Биржевых облигаций устанавливается Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Об определенной дате начала размещения Эмитент уведомляет Биржу и НРД в согласованном порядке.

Дата начала размещения Биржевых облигаций, которая не была установлена в Условиях выпуска, может быть изменена (перенесена) решением уполномоченного органа управления Эмитента, при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении (переносе) даты начала размещения Биржевых облигаций, определенному законодательством Российской Федерации, Программой и Проспектом.

В случае принятия Эмитентом решения о переносе (изменении) даты начала размещения ценных бумаг, раскрытой в порядке, предусмотренном выше, Эмитент обязан опубликовать сообщение об изменении даты начала размещения ценных бумаг в порядке, указанном в п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта.

Об изменении даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент уведомляет Биржу и НРД не позднее, чем за 1 (один) календарный день до наступления соответствующей даты.

Дата окончания размещения Биржевых облигаций (или порядок определения срока их размещения) будет установлена в соответствующих Условиях выпуска.

8.8.3. Порядок размещения ценных бумаг

Размещение Биржевых облигаций проводится путём заключения сделок купли - продажи по цене размещения Биржевых облигаций, установленной в п. 8.4 Программы (далее - "Цена размещения").

Сделки при размещении Биржевых облигаций заключаются в Публичном акционерном обществе "Московская Биржа ММВБ-РТС" путём удовлетворения адресных заявок на покупку Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов Организатора торговли (далее - "Система торгов") в соответствии с правилами проведения торгов на фондовом рынке Публичного акционерного общества "Московская Биржа ММВБ-РТС" (далее - "Правила проведения торгов").

Адресные заявки на покупку Биржевых облигаций и встречные адресные заявки на продажу Биржевых облигаций подаются с использованием Системы торгов в электронном виде, при этом простая письменная форма договора считается соблюденной. Моментом заключения сделки по размещению Биржевых облигаций считается момент ее регистрации в Системе торгов.

Отдельные письменные уведомления (сообщения) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок Участникам торгов не направляются.

В случае, если ценные бумаги размещаются посредством подписки путем проведения торгов, указывается наименование лица, организующего проведение торгов (эмитент, специализированная организация). Если организация торгов осуществляется специализированной организацией, указываются ее полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, а если организованные торги проводятся биржей или иным организатором торговли, - также номер, дата выдачи, срок действия лицензии, на основании которой биржа или иной организатор торговли вправе осуществлять деятельность по организации торговли на рынке ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию.

Сведения о лице, организующем проведение торгов (ранее и далее - "Организатор торговли", "Биржа"):

Полное фирменное наименование: ***Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС"***
Сокращенное фирменное наименование: ***ПАО Московская Биржа***
Место нахождения: ***Российская Федерация, г. Москва***
Почтовый адрес: ***Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13***
Номер лицензии биржи: ***077-001***
Дата выдачи: ***29.08.2013***
Срок действия: ***бессрочная***
Лицензирующий орган: ***ФСФР России***

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли. В тех случаях, когда в Программе и/или в Проспекте и/или в Условиях выпуска упоминается ПАО Московская Биржа, "Организатор торговли" или "Биржа" подразумевается ПАО Московская Биржа или его правопреемник.

В случае если потенциальный покупатель не является участником торгов Биржи (далее - "Участник торгов"), он должен заключить соответствующий договор с любым Участником торгов и дать ему поручение на приобретение Биржевых облигаций. Потенциальный покупатель Биржевых облигаций, являющийся Участником торгов, действует самостоятельно.

Для совершения сделки купли - продажи Биржевых облигаций при их размещении потенциальный покупатель обязан заранее (до даты начала размещения Биржевых облигаций) открыть соответствующий счёт депо в НРД, осуществляющим централизованное хранение Биржевых облигаций, или в ином Депозитарии. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих депозитариев.

Изменение и/или расторжение договоров, заключенных при размещении Биржевых облигаций, осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном гл. 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Торги проводятся в соответствии с Правилами проведения торгов, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

При этом размещение Биржевых облигаций может происходить в форме конкурса по определению ставки купона на первый купонный период (далее - "Конкурс") либо путем сбора

адресных заявок со стороны покупателей на приобретение Биржевых облигаций по фиксированной цене и ставке купона на первый купонный период, заранее определенной Эмитентом в порядке и на условиях, предусмотренных Программой (далее - "Формирование книги заявок").

Решение о форме размещения Биржевых облигаций принимается уполномоченным органом управления Эмитента.

Информация о выбранной форме размещения Биржевых облигаций будет раскрыта Эмитентом в порядке, предусмотренном п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта, либо будет указана в соответствующих Условиях выпуска.

В случае если информация о выбранной форме размещения Биржевых облигаций не указана в Условиях выпуска, Эмитент информирует Биржу принятом решении не позднее 1 (Одного) календарного дня с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения о форме размещения Биржевых облигаций и до даты начала размещения Биржевых облигаций.

1) *Размещение Биржевых облигаций в форме Конкурса:*

Заключение сделок по размещению Биржевых облигаций начинается в дату начала размещения Биржевых облигаций после подведения итогов Конкурса и заканчивается в дату окончания размещения Биржевых облигаций. Конкурс начинается и заканчивается в дату начала размещения Биржевых облигаций.

Процентная ставка купона на первый купонный период Биржевых облигаций определяется Эмитентом по итогам проведения Конкурса на Бирже среди потенциальных покупателей Биржевых облигаций в дату начала размещения Биржевых облигаций.

В день проведения Конкурса Участники торгов подают адресные заявки на покупку Биржевых облигаций на Конкурс с использованием Системы торгов как за свой счет, так и за счет и по поручению потенциальных покупателей. Время и порядок подачи заявок на Конкурс устанавливается Биржей по согласованию с Эмитентом или Андеррайтером (в случае его назначения) (как определено ниже).

Заявки на приобретение Биржевых облигаций направляются Участниками торгов в адрес Эмитента или Андеррайтера (в случае его назначения).

Заявка на приобретение должна содержать следующие значимые условия:

- *цена приобретения;*
- *количество Биржевых облигаций;*
- *величина процентной ставки купона на первый купонный период;*
- *код расчетов, используемый при заключении сделки с ценными бумагами, подлежащей включению в клиринговый пул клиринговой организации на условиях многостороннего или простого клиринга, и определяющий, что при совершении сделки проводится процедура контроля обеспечения, а надлежащей датой исполнения сделки с ценными бумагами является дата заключения сделки;*
- *прочие параметры в соответствии с Правилами проведения торгов.*

В качестве цены приобретения должна быть указана Цена размещения Биржевых облигаций, установленная Программой (в процентах от номинальной стоимости Биржевых облигаций с точностью до сотой доли процента).

В качестве количества Биржевых облигаций должно быть указано то количество Биржевых облигаций, которое потенциальный покупатель хотел бы приобрести, в случае, если уполномоченный орган управления Эмитента назначит процентную ставку купона на первый купонный период большую или равную указанной в заявке величине процентной ставки купона на первый купонный период.

В качестве величины процентной ставки купона на первый купонный период указывается та величина (в числовом выражении с точностью до двух знаков после запятой) процентной ставки купона на первый купонный период, при объявлении которой Эмитентом

потенциальный покупатель был бы готов купить количество Биржевых облигаций, указанное в заявке по Цене размещения Биржевых облигаций, установленной Программой.

При этом денежные средства должны быть зарезервированы на торговых счетах Участников торгов в НРД в сумме, достаточной для полной оплаты Биржевых облигаций, указанных в заявках на приобретение Биржевых облигаций, с учётом всех необходимых комиссионных сборов.

Заявки, несоответствующие изложенным выше требованиям, к участию в Конкурсе не допускаются.

По окончании периода подачи заявок на Конкурс Биржа составляет сводный реестр заявок на покупку ценных бумаг (далее - "Сводный реестр заявок") и передает его Эмитенту или Андеррайтеру(в случае его назначения).

Сводный реестр заявок содержит все значимые условия каждой заявки - цену приобретения, количество ценных бумаг, дату и время поступления заявки, номер заявки, величину приемлемой процентной ставки купона на первый купонный период, а также иные реквизиты в соответствии с Правилами проведения торгов.

На основании анализа Сводного реестра заявок уполномоченный орган управления Эмитента принимает решение о величине процентной ставки купона на первый купонный период и сообщает о принятом решении Бирже одновременно с опубликованием такой информации в информационном ресурсе, обновляемом в режиме реального времени и предоставляемом информационным агентством (далее - "Лента новостей").

Информация о величине процентной ставки купона на первый купонный период раскрывается Эмитентом в соответствии с п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта.

После опубликования в Ленте новостей сообщения о величине процентной ставки купона на первый купонный период, Эмитент информирует Андеррайтера (в случае его назначения) и НРД о величине процентной ставки купона на первый купонный период.

Эмитент или Андеррайтер (в случае его назначения) заключает в соответствии с Правилами проведения торгов сделки путем удовлетворения заявок, при этом удовлетворяются только те заявки, в которых величина процентной ставки меньше либо равна величине установленной процентной ставки купона на первый купонный период.

Приоритет в удовлетворении заявок на покупку Биржевых облигаций, поданных в ходе проводимого Конкурса, имеют заявки с 5 минимальной величиной процентной ставки по купону.

В случае наличия заявок с одинаковой процентной ставкой купона на первый купонный период приоритет в удовлетворении имеют заявки, поданные ранее по времени. Неудовлетворенные заявки Участников торгов снимаются.

После определения ставки купона на первый купонный период и удовлетворения заявок, поданных в ходе Конкурса, в случае неполного размещения Биржевых облигаций по итогам проведенного Конкурса Участники торгов, действующие как за свой счет, так и за счет и по поручению потенциальных покупателей, могут в течение срока размещения подавать адресные заявки на покупку Биржевых облигаций по Цене размещения в адрес Эмитента или Андеррайтера (в случае его назначения).

Поданные заявки на покупку Биржевых облигаций удовлетворяются Эмитентом или Андеррайтером (в случае его назначения) в полном объеме в случае, если количество Биржевых облигаций в заявке на покупку Биржевых облигаций не превосходит количества недоразмещенных Биржевых облигаций (в пределах общего количества предлагаемых к размещению Биржевых облигаций). В случае если объем заявки на покупку Биржевых облигаций превышает количество Биржевых облигаций, оставшихся неразмещёнными, то данная заявка на покупку Биржевых облигаций удовлетворяется в размере неразмещенного остатка. В случае размещения всего объёма предлагаемых к размещению Биржевых облигаций, удовлетворение последующих заявок на приобретение Биржевых облигаций не производится.

Приобретение Биржевых облигаций Эмитента в ходе их размещения не может быть осуществлено за счет Эмитента.

2) Размещение Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок:

В случае размещения Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок уполномоченный орган управления Эмитента принимает решение о величине процентной ставки купона на первый купонный период до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Информация о величине процентной ставки купона на первый купонный период раскрывается Эмитентом в соответствии с п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Эмитент информирует Биржу и НРД о ставке купона на первый купонный период до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Размещение Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок предусматривает адресованное неопределенному кругу лиц приглашение делать предложения (оферты) о приобретении размещаемых ценных бумаг. Адресные заявки со стороны Участников торгов являются офертами Участников торгов на приобретение размещаемых Биржевых облигаций.

Ответ о принятии предложений (оферт) о приобретении размещаемых Биржевых облигаций направляется Участникам торгов, определяемым по усмотрению Эмитента из числа Участников торгов, сделавших такие предложения (оферты), путем выставления встречных адресных заявок. При этом Участник торгов соглашается с тем, что его заявка может быть отклонена, акцептована полностью или в части.

В дату начала размещения Биржевых облигаций Участники торгов в течение периода подачи заявок на приобретение Биржевых облигаций по фиксированной цене и ставке купона на первый купонный период подают адресные заявки на покупку Биржевых облигаций с использованием Системы торгов как за свой счет, так и за счет и по поручению потенциальных покупателей.

Время и порядок подачи адресных заявок в течение периода подачи заявок по фиксированной цене и ставке купона на первый купонный период устанавливается Биржей по согласованию с Эмитентом или Андеррайтером (в случае его назначения).

По окончании периода подачи заявок на приобретение Биржевых облигаций по фиксированной цене и ставке купона на первый купонный период, Биржа составляет Сводный реестр заявок и передает его Эмитенту или Андеррайтеру (в случае его назначения).

Сводный реестр заявок содержит все значимые условия каждой заявки - цену приобретения, количество ценных бумаг, дату и время поступления заявки, номер заявки, а также иные реквизиты в соответствии с Правилами проведения торгов.

На основании анализа Сводного реестра заявок Эмитент определяет приобретателей, которым он намеревается продать Биржевые облигации, а также количество Биржевых облигаций, которые он намеревается продать данным приобретателям и передает данную информацию Андеррайтеру(в случае его назначения).

Эмитент или Андеррайтер (в случае его назначения) заключает сделки с приобретателями, которым Эмитент желает продать Биржевые облигации, путем выставления встречных адресных заявок в соответствии с Правилами проведения торгов с указанием количества бумаг, которое Эмитент желает продать данному приобретателю. Первоочередному удовлетворению подлежат заявки тех приобретателей, с которыми, либо с клиентами которых (в случае, если приобретатель Биржевых облигаций действует в качестве агента по приобретению Биржевых облигаций в ходе размещения), Эмитент и/или Андеррайтер (в случае его назначения) заключил Предварительные договоры (как этот термин определен ниже), в соответствии с которыми потенциальный приобретатель и Эмитент (самостоятельно или через Андеррайтера (в случае его назначения)) обязуются заключить в дату начала размещения Биржевых облигаций основные договоры купли - продажи Биржевых облигаций, при условии, что такие заявки поданы указанными приобретателями в исполнение заключенных с ними Предварительных договоров.

После удовлетворения заявок, поданных в течение периода подачи заявок, в случае неполного размещения Выпуска Биржевых облигаций по его итогам, Участники торгов, действующие как за свой счет, так и за счет и по поручению потенциальных приобретателей, могут в течение срока размещения подавать адресные заявки на покупку Биржевых облигаций по Цене размещения в адрес Эмитента или Андеррайтера (в случае его назначения).

Эмитент рассматривает такие заявки и определяет приобретателей, которым он намеревается продать Биржевые облигации, а также количество Биржевых облигаций, которые он намеревается продать данным приобретателям, и передает данную информацию Андеррайтеру (в случае его назначения).

Эмитент или Андеррайтер (в случае его назначения) заключает сделки с приобретателями, которым Эмитент желает продать Биржевые облигации, путем выставления встречных адресных заявок в соответствии с Правилами проведения торгов с указанием количества бумаг, которое Эмитент желает продать данному приобретателю. Заявки на приобретение Биржевых облигаций направляются Участниками торгов в адрес Эмитента или Андеррайтера (в случае его назначения).

Заявка на приобретение должна содержать следующие значимые условия:

- ***цена приобретения;***
- ***количество Биржевых облигаций;***
- ***код расчетов, используемый при заключении сделки с ценными бумагами, подлежащей включению в клиринговый пул клиринговой организации на условиях многостороннего или простого клиринга, и определяющий, что при совершении сделки проводится процедура контроля обеспечения, а надлежащей датой исполнения сделки с ценными бумагами является дата заключения сделки;***
- ***прочие параметры в соответствии с Правилами проведения торгов.***

В качестве цены приобретения должна быть указана Цена размещения Биржевых облигаций, установленная Программой (в процентах от номинальной стоимости Биржевых облигаций с точностью до сотой доли процента).

В качестве количества Биржевых облигаций должно быть указано то количество Биржевых облигаций, которое потенциальный покупатель хотел бы приобрести по определенной до даты начала размещения ставке купона на первый купонный период.

При этом денежные средства должны быть зарезервированы на торговых счетах Участников торгов в НРД в сумме, достаточной для полной оплаты Биржевых облигаций, указанных в заявках на приобретение Биржевых облигаций, с учётом всех необходимых комиссионных сборов.

Заявки, несоответствующие изложенным выше требованиям, не принимаются.

Приобретение Биржевых облигаций Эмитента в ходе их размещения не может быть осуществлено за счет Эмитента.

В случае, если эмитент и (или) уполномоченное им лицо намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу, или собирать предварительные заявки на приобретение размещаемых ценных бумаг, указываются порядок заключения таких предварительных договоров или порядок подачи таких предварительных заявок:

При размещении Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок Эмитент и/или Андеррайтер (в случае его назначения) по поручению Эмитента могут заключать предварительные договоры с потенциальными приобретателями Биржевых облигаций, содержащие обязанность заключить в будущем с ними или с действующим в их интересах Участником торгов основные договоры, направленные на отчуждение им размещаемых ценных бумаг.

Заключение таких предварительных договоров осуществляется путем акцепта Эмитентом и/или Андеррайтером (в случае его назначения) оферт от потенциальных покупателей на заключение предварительных договоров, в соответствии с которыми потенциальный покупатель и Эмитент (самостоятельно или через Андеррайтера (в случае его назначения)) обязуются заключить в дату начала размещения Биржевых облигаций основные договоры купли - продажи Биржевых облигаций (далее - "Предварительные договоры"). При этом любая оферта с предложением заключить Предварительный договор, по усмотрению Эмитента, может быть отклонена, акцептована полностью или в части .

Акцепт оферт от потенциальных покупателей Биржевых облигаций на заключение Предварительных договоров направляется Эмитентом и/или Андеррайтером (в случае его назначения) способом, указанным в оферте потенциального покупателя Биржевых облигаций, не позднее даты, непосредственно предшествующей дате начала размещения Биржевых облигаций.

Сбор предложений (оферт) от потенциальных покупателей о заключении Предварительных договоров допускается не ранее даты опубликования в Ленте новостей информации о сроке направления предложений (оферт) от потенциальных покупателей с предложением заключить Предварительные договоры и заканчивается не позднее, чем за 1 (Один) календарный день до даты начала размещения Биржевых облигаций.

порядок раскрытия информации о сроке для направления оферт от потенциальных приобретателей Биржевых облигаций с предложением заключить Предварительные договоры

Эмитент раскрывает информацию о сроке для направления оферт с предложением заключить Предварительные договоры в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

В направляемых офертах с предложением заключить Предварительный договор потенциальный покупатель указывает максимальную сумму, на которую он готов купить Биржевые облигации, минимальную ставку купона на первый купонный период по Биржевым облигациям, при которой он готов приобрести Биржевые облигации на указанную максимальную сумму а также предпочтительный для лица, делающего оферту, способ получения акцепта. Направляя оферту с предложением заключить Предварительный договор, потенциальный покупатель соглашается с тем, что она может быть отклонена, акцептована полностью или в части.

Первоначально установленные решением уполномоченного органа управления Эмитента дата и/или время окончания срока для направления оферт от потенциальных покупателей на заключение Предварительных договоров могут быть изменены решением уполномоченного органа управления Эмитента.

Информация об этом раскрывается в порядке и сроки, указанные в п. 11. Программы и п.8.11 Проспекта.

порядок раскрытия информации об истечении срока для направления оферт потенциальных приобретателей Биржевых облигаций с предложением заключить Предварительный договор

Информация об истечении срока для направления оферт потенциальных покупателей с предложением заключить Предварительный договор раскрывается в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Основные договоры купли - продажи Биржевых облигаций заключаются в порядке, указанном выше в настоящем пункте.

возможность преимущественного приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе возможность осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, предусмотренного статьями 40 и 41 Федерального закона "Об акционерных обществах":

возможность преимущественного приобретения размещаемых Биржевых облигаций не установлена.

для именных ценных бумаг, ведение реестра владельцев которых осуществляется регистратором, - лицо, которому эмитент выдает (направляет) передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения приходной записи по лицевому счету или счету депо первого владельца (регистратор, депозитарий, первый владелец), срок и иные условия выдачи передаточного распоряжения:

Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы облигаций, не являются именными.

для документарных ценных бумаг с обязательным централизованным хранением - порядок, в том числе срок, внесения приходной записи по счету депо первого владельца в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные ценные бумаги:

Размещенные через Организатора торговли Биржевые облигации зачисляются НРД или Депозитариями на счета депо покупателей Биржевых облигаций в дату совершения операции купли - продажи Биржевых облигаций.

Приходная запись по счету депо первого приобретателя в НРД вносится на основании информации, полученной от клиринговой организации, обслуживающей расчеты по сделкам, оформленным в процессе размещения Биржевых облигаций Организатором торговли (Биржей) (далее- "Клиринговая организация").

Проданные при размещении Биржевые облигации зачисляются НРД или Депозитариями на счета депо покупателей Биржевых облигаций в соответствии с условиями осуществления депозитарной деятельности НРД и Депозитариев.

Расходы, связанные с внесением приходных записей о зачислении размещаемых Биржевых облигаций на счета депо их первых владельцев (приобретателей), несут первые владельцы Биржевых облигаций.

для документарных ценных бумаг без обязательного централизованного хранения - порядок, в том числе срок, выдачи первым владельцам сертификатов ценных бумаг:

по Биржевым облигациям предусмотрено обязательное централизованное хранение.

Размещение ценных бумаг может осуществляется эмитентом с привлечением брокеров, оказывающих эмитенту услуги по размещению и по организации размещения ценных бумаг:

Информация об организациях, которые могут оказывать Эмитенту услуги по организации размещения Биржевых облигаций (далее - "Организаторы"), либо указание на то, что такие организации не привлекаются, будет указана в Условиях выпуска.

Основные функции Организатора, в том числе:

1. ***разработка параметров, условий Выпуска и размещения Биржевых облигаций;***
2. ***подготовка проектов документации, необходимой для размещения и обращения Биржевых облигаций;***
3. ***подготовка, организация и проведение маркетинговых и презентационных мероприятий перед размещением Биржевых облигаций;***
4. ***предоставление консультаций по вопросам, связанным с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, предъявляемыми к процедуре выпуска Биржевых облигаций, их размещения, обращения и погашения, в том числе предоставление консультаций при раскрытии информации на этапах процедуры эмиссии ценных бумаг и помощь в подготовке соответствующих информационных сообщений;***
5. ***осуществление иных действий, необходимых для размещения Биржевых облигаций***.

Размещение Биржевых облигаций может осуществляться Эмитентом как самостоятельно (в случае, если Эмитент является Участником торгов), так и с привлечением профессионального участника рынка ценных бумаг, оказывающего Эмитенту услуги по размещению Биржевых облигаций от своего имени, но за счет и по поручению Эмитента (далее и ранее по тексту - "Андеррайтер").

Лицо, назначенное Андеррайтером, либо указание на то, что размещение осуществляется Эмитентом самостоятельно, будет указано в соответствующих Условиях выпуска.

Решение о назначении Андеррайтера принимается уполномоченным органом управления Эмитента в отношении каждого Выпуска Биржевых облигаций, размещаемого в рамках Программы.

В случае если решение о назначении Андеррайтера принимается до утверждения Условий выпуска, то информация об этом раскрывается Эмитентом в порядке, предусмотренном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Основные функции Андеррайтера (в случае его назначения):

- ***прием (сбор) письменных предложений (оферт) от потенциальных приобретателей заключить Предварительные договоры (в случае размещения Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок);***
- ***заключение Предварительных договоров путем направления потенциальным приобретателям, определяемым по усмотрению Эмитента, ответов (акцептов) Эмитента о принятии предложений (оферт) заключить Предварительные договоры (в случае размещения Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок);***
- ***удовлетворение заявок на покупку Биржевых облигаций по поручению и за счет Эмитента в соответствии с условиями договора и процедурой, установленной Программой;***
- ***информирование Эмитента о количестве фактически размещенных Биржевых облигаций, а также о размере полученных от продажи Биржевых облигаций денежных средств;***
- ***перечисление денежных средств, получаемых Андеррайтером от приобретателей Биржевых облигаций в счет их оплаты, на расчетный счет Эмитента в соответствии с условиями заключенного договора;***
- ***осуществление иных действий, необходимых для исполнения своих обязательств по размещению Биржевых облигаций, в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором между Эмитентом и Андеррайтером.***

наличие у такого лица обязанностей по приобретению не размещенных в срок ценных бумаг, а при наличии такой обязанности - также количество (порядок определения количества) не размещенных в срок ценных бумаг, которое обязано приобрести указанное лицо, и срок (порядок определения срока), по истечении которого указанное лицо обязано приобрести такое количество ценных бумаг: ***Не предусмотрено.***

наличие у такого лица обязанностей, связанных с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (стабилизация), в том числе обязанностей, связанных с оказанием услуг маркет-мейкера, а при наличии такой обязанности - также срок (порядок определения срока), в течение которого указанное лицо обязано осуществлять стабилизацию или оказывать услуги маркет-мейкера: ***Не предусмотрено.***

наличие у такого лица права на приобретение дополнительного количества ценных бумаг эмитента из числа размещенных (находящихся в обращении) ценных бумаг эмитента того же вида, категории (типа), что и размещаемые ценные бумаги, которое может быть реализовано или не реализовано в зависимости от результатов размещения ценных бумаг, а при наличии такого права - дополнительное количество (порядок определения количества) ценных бумаг, которое может быть приобретено указанным лицом, и срок (порядок определения срока), в течение которого указанным лицом может быть реализовано право на приобретение дополнительного количества ценных бумаг: ***Не предусмотрено.***

размер вознаграждения такого лица, а если указанное вознаграждение (часть вознаграждения) выплачивается такому лицу за 8 оказание услуг, связанных с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (стабилизация), в том числе услуг маркет-мейкера, - также размер указанного вознаграждения:

размер вознаграждения лиц, оказывающих услуги по размещению и/или организации размещения ценных бумаг, в совокупности не превысит 1% от номинальной стоимости каждого Выпуска Биржевых облигаций (вознаграждение за оказание услуг, связанных с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (стабилизация), в том числе услуг маркет-мейкера, не предусмотрено).

В случае, если размещение ценных бумаг предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, указывается на это обстоятельство: ***Не планируется.***

В случае, если одновременно с размещением ценных бумаг планируется предложить к приобретению, в том числе за пределами Российской Федерации посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, ранее размещенные (находящиеся в обращении) ценные бумаги эмитента того же вида, категории (типа), указываются: ***Не планируется.***

В случае, если эмитент в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства" является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство:

Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В случае, если заключение договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг эмитента, являющегося хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, первым владельцам в ходе их размещения может потребовать принятия решения о предварительном согласовании указанных договоров в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства", указывается на это обстоятельство: ***Такое предварительное согласование не требуется.***

8.8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

Указывается цена(цены) или порядок определения цены размещения облигаций в рамках программы облигаций либо указывается на то, что такие цена или порядок ее определения в условиях программы облигаций не определяются.

Цена размещения Биржевых облигаций устанавливается равной 100% от номинальной стоимости Биржевой облигации.

<u>Номинальная стоимость Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы облигаций, будет установлена в соответствующих Условиях выпуска.</u>

Начиная со второго дня размещения Биржевых облигаций (в случае, если размещение длится более одного дня), покупатель при совершении сделки купли - продажи Биржевых облигаций также уплачивает накопленный купонный доход по Биржевым облигациям, определяемый по формуле, установленной в п. 18 Программы.

8.8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Возможность преимущественного приобретения размещаемых Биржевых облигаций не установлена.

8.8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг

Приводятся условия и порядок оплаты облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы облигаций, либо указывается на то, что такие условия и порядок в условиях программы облигаций не определяются.

Биржевые облигации оплачиваются в соответствии с правилами клиринга Клиринговой организации в денежной форме в безналичном порядке в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации.

Денежные расчеты по сделкам купли - продажи Биржевых облигаций при их размещении осуществляются на условиях "поставка против платежа" через НРД в соответствии с Правилами осуществления клиринговой деятельности Клиринговой организации.

Полное фирменное наименование: ***Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий"***
Сокращенное фирменное наименование: ***НКО АО НРД***
Место нахождения: ***город Москва, улица Спартаковская, дом 12***
Почтовый адрес: ***105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12***
Номер лицензии на право осуществления банковских операций: ***№ 3294***
Срок действия: ***без ограничения срока действия***
Дата выдачи: ***4 августа 2016 года***
Орган, выдавший указанную лицензию: ***Банк России***

Оплата ценных бумаг неденежными средствами не предусмотрена.

Возможность рассрочки при оплате ценных бумаг не предусмотрена.

Андеррайтер (в случае его назначения) переводит средства, полученные от размещения Биржевых облигаций, на счет Эмитента в срок, установленный договором о выполнении функций агента по размещению ценных бумаг на Бирже.

Реквизиты счетов НРД, а также реквизиты счета (Эмитента или Андеррайтера (в случае его назначения)), на который должны перечисляться денежные средства, поступающие в оплату ценных бумаг, будут указаны в Условиях выпуска.

8.8.7. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

Документом, содержащим фактические итоги размещения Биржевых облигаций, является уведомление Биржи об итогах размещения Биржевых облигаций, которое представляется в Банк России биржей, допустившей Биржевые облигации к организованным торгам и присвоившей их выпуску идентификационный номер.

8.9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

8.9.1. Форма погашения облигаций

Погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации, в безналичном порядке. Возможность выбора владельцами Биржевых облигаций формы погашения Биржевых облигаций не предусмотрена.

8.9.2. Порядок и условия погашения облигаций

Указывается максимальный срок (порядок определения максимального срока) погашения облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы облигаций.

Максимальный срок погашения Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, составляет 3 640 (Три тысячи шестьсот сорок) дней с даты начала размещения Выпуска Биржевых облигаций в рамках Программы.

Биржевые облигации погашаются в дату (далее - "Дата погашения"), которая или порядок определения которой будут установлены в Условиях выпуска. Даты начала и окончания погашения Биржевых облигаций Выпуска совпадают.

Если Дата погашения приходится на нерабочий день, то перечисление надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за Датой погашения. Владелец Биржевых

облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет погашения Биржевых облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на ценные бумаги, депонентами которого они являются. Для получения выплат по Биржевым облигациям указанные лица должны иметь банковский счет в российских рублях и, в случае, если расчеты по Биржевым облигациям производятся в иностранной валюте, банковский счет в соответствующей иностранной валюте, открываемый в кредитной организации.

Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депоненту выплат по ценным бумагам.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат в счет погашения по ценным бумагам путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Передача денежных выплат в счет погашения Биржевых облигаций осуществляется депозитарием лицу, являвшемуся его депонентом:

1) ***на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с документом, удостоверяющим права, закрепленные ценными бумагами, и в которую Биржевые облигации подлежат погашению;***

2) ***на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации раскрыта информация о получении НРД подлежащих передаче денежных выплат в счет погашения Биржевых облигаций в случае, если в установленную дату(установленный срок) обязанность Эмитента по осуществлению денежных выплат в счет погашения Биржевых облигаций не исполняется или исполняется ненадлежащим образом.***

Депозитарий передает своим депонентам денежные выплаты по ценным бумагам пропорционально количеству Биржевых облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с предшествующим абзацем.

Погашение Биржевых облигаций производится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Погашение Биржевых облигаций производится по непогашенной части номинальной стоимости. Непогашенная часть номинальной стоимости определяется как разница между номинальной стоимостью одной Биржевой облигации и её частью, погашенной при частичном досрочном погашении Биржевых облигаций (в случае если решение о частичном досрочном погашении принято Эмитентом в соответствии с п. 9.5 Программы и п.8.9.5 Проспекта) (здесь и далее - "непогашенная часть номинальной стоимости Биржевых облигаций").

При погашении Биржевых облигаций выплачивается также купонный доход за последний купонный период.

Списание Биржевых облигаций со счетов депо при погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Биржевых облигаций по погашению номинальной стоимости Биржевых облигаций и выплате купонного дохода по ним за все купонные периоды.

Снятие Сертификата с хранения производится после списания всех Биржевых облигаций со счетов в НРД.

8.9.3. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации

Указывается размер дохода по облигациям или порядок его определения либо указывается на то, что размер дохода по облигациям в условиях программы облигаций не определяется.

В случае если доход по облигациям предполагается выплачивать за определенные периоды (купонные периоды), дополнительно могут указываться такие периоды или порядок их определения, а также размер дохода, выплачиваемого по каждому или отдельному купону, или порядок его определения.

Доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода.

Количество купонных периодов Биржевых облигаций устанавливается Условиями выпуска.

Эмитент устанавливает дату начала и дату окончания купонных периодов или порядок их определения по каждому отдельному выпуску в соответствующих Условиях выпуска.

Расчет суммы выплат по каждому i-му купону на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

КДi= Ci * Nom * (ДОКП(i) - ДНКП(i)) / (365 * 100%),

где

КДi - величина купонного дохода по каждой Биржевой облигации по i-му купонному периоду в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Ci - размер процентной ставки по i-му купону, проценты годовых;

ДНКП(i) – дата начала i-го купонного периода.

ДОКП(i) – дата окончания i-го купонного периода.

i - порядковый номер купонного периода (i=1,2,3…N), где N количество купонных периодов, установленных Условиями выпуска.

КДi рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

Размер процента (купона) или порядок его определения в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента (далее - порядок определения процентной ставки), определяется уполномоченным органом управления Эмитента в порядке, указанном ниже.

Порядок определения процентной ставки по первому купону:

Процентная ставка по первому купону определяется уполномоченным органом управления Эмитента в дату начала размещения Биржевых облигаций по итогам проведения Конкурса или до даты начала размещения Биржевых облигаций в случае размещения Биржевых облигаций путем Формирования книги заявок в порядке, описанном в п. 8.3. Программы.

Информация о величине процентной ставки купона на первый купонный период раскрывается Эмитентом в соответствии с п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Порядок определения процентной ставки по купонам, начиная со второго:

а) До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент может принять решение о ставках или порядке определения процентных ставок, по купонным периодам начиная со второго по i-ый купонный период (i = 2,...N).

Информация об определенных до даты начала размещения Биржевых облигаций ставках или порядке определения процентных ставок купонов публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, либо порядке определения процентных ставок до даты начала размещения Биржевых облигаций.

До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент обязан определить размер процента или порядок определения процентной ставки, в отношении каждого из купонных периодов, следующих за первым, которые начинаются до окончания срока размещения Биржевых облигаций выпуска.

б) Процентная ставка или порядок определения процентной ставки по каждому купонному периоду, размер (порядок определения размера) которых не был установлен Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций, определяется Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты окончания предшествующего купонного периода.

Информация о ставках либо порядке определения процентных ставок по купонам Биржевых облигаций, определенных Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций, публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, либо порядке определения процентных ставок не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты окончания купонного периода, в котором определяется процентная ставка по последующим купонам.

При этом информация об установленной(-ых) ставке(-ах) или порядке определения процентной (-ых) ставке(-ах) по купону(- ам) Биржевых облигаций <u>может быть указана в соответствующих Условиях выпуска Биржевых облигаций.</u>

8.9.4. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям

Срок выплаты дохода по облигациям:

Купонный доход по Биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода.

Порядок выплаты дохода по облигациям:

Выплата купонного дохода по Биржевым облигациям производится денежными средствами в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации, в безналичном порядке.

Если дата окончания купонного периода приходится на нерабочий день, то перечисление надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за датой окончания купонного периода. Владелец Биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получают доходы в денежной форме по Биржевым облигациям через депозитарий, осуществляющий учет прав на ценные бумаги, депонентами которого они являются.

Для получения выплат по Биржевым облигациям указанные лица должны иметь банковский счет в российских рублях и, в случае, если расчеты по Биржевым облигациям производятся в иностранной валюте, банковский счет в соответствующей иностранной валюте открываемый в кредитной организации.

Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депоненту выплат по ценным бумагам.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат по ценным бумагам путем перечисления денежных средств НРД, осуществляющему их обязательное централизованное хранение. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Передача доходов по Биржевым облигациям в денежной форме осуществляется депозитарием лицу, являвшемуся его депонентом:

1) ***на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с документом, удостоверяющим права, закрепленные ценными бумагами, и в которую обязанность Эмитента по выплате доходов по Биржевым облигациям в денежной форме подлежит исполнению;***

2) ***на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации раскрыта информация о получении НРД подлежащих передаче денежных выплат по Биржевым облигациям в случае, если в установленную дату (установленный срок) обязанность Эмитента по выплате доходов по Биржевым облигациям в денежной форме, которые подлежат выплате одновременно с осуществлением денежных выплат в счет погашения Биржевых облигаций (обязанность Эмитента по осуществлению последней денежной выплаты по Биржевым облигациям), не исполняется или исполняется ненадлежащим образом.***

Депозитарий передает своим депонентам денежные выплаты по ценным бумагам пропорционально количеству Биржевых облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с предшествующим абзацем.

Купонный доход по неразмещенным Биржевым облигациям или по Биржевым облигациям, переведенным на счет Эмитента в НРД, не начисляется и не выплачивается.

Выплаты дохода по Биржевым облигациям осуществляется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.9.5. Порядок и условия досрочного погашения облигаций

Указывается на возможность досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента и (или) по требованию их владельцев.

Предусмотрена возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента и по требованию их владельцев.

Досрочное погашение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты.

Биржевые облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

8.9.5.1 Досрочное погашение по требованию их владельцев

Владельцы Биржевых облигаций вправе предъявить их к досрочному погашению в случае делистинга Биржевых облигаций на всех биржах, осуществивших их допуск к организованным торгам.

Стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения:

Досрочное погашение Биржевых облигаций по требованию их владельцев производится по 100% от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций и накопленного купонного дохода (НКД) по ним, рассчитанного на дату досрочного погашения Биржевых облигаций в соответствии с п. 18 Программы и п. 8.19 Проспекта.

Срок (порядок определения срока), в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом либо владельцами облигаций могут быть направлены (предъявлены) заявления, содержащие требование о досрочном погашении облигаций:

Владельцами Биржевых облигаций могут быть предъявлены заявления, содержащие требование о досрочном погашении Биржевых облигаций (далее также - "Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций"), с момента их делистинга на последней из бирж, допустившей Биржевые облигации к организованным торгам, и до истечения 30 (Тридцати) дней с даты раскрытия информации о возникновении у владельцев Биржевых облигаций права требовать досрочного погашения таких Биржевых облигаций, порядке и условиях их досрочного погашения, а в случае, если Биржевые облигации после их делистинга не допускаются биржей к организованным торгам в 30-дневный срок, - до даты раскрытия информации о допуске биржей таких Биржевых облигаций к организованным торгам либо до даты погашения Биржевых облигаций.

Эмитент обязан погасить Биржевые облигации, предъявленные к досрочному погашению, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций.

Порядок реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать досрочного погашения облигаций:

Лицо, осуществляющее права по ценным бумагам, если его права на ценные бумаги учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицом, осуществляющим обязательное централизованное хранение ценных бумаг, реализует право требовать погашения принадлежащих ему ценных бумаг путем дачи Требований (заявлений) о досрочном погашении Биржевых облигаций таким организациям.

Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать лицо, осуществляющее права по ценным бумагам, сведения, позволяющие идентифицировать ценные бумаги, права по которым осуществляются, количество принадлежащих такому лицу ценных бумаг, международный код идентификации организации, осуществляющей учет прав на ценные бумаги этого лица.

В Требовании (заявлении) о досрочном погашении Биржевых облигаций помимо указанных выше сведений также указываются иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также сведения, необходимые для заполнения встречного поручения депо на перевод Биржевых облигаций со счета депо, открытого в НРД владельцу Биржевых облигаций или его уполномоченному лицу, на эмиссионный счет, открытый в НРД Эмитенту, и платежного поручения на перевод соответствующей суммы денежных средств с банковского счета, открытого в НРД Эмитенту или его уполномоченному лицу на банковский счет, открытый в НРД владельцу Биржевых облигаций или его уполномоченному лицу, по правилам, установленным НРД для осуществления переводов ценных бумаг по встречным поручениям отправителя и получателя с контролем расчетов по денежным средствам.

В дополнение к Требованию (заявлению) о досрочном погашении Биржевых облигаций владелец Биржевых облигаций, либо лицо, уполномоченное владельцем Биржевых облигаций, вправе передать Эмитенту необходимые документы для применения соответствующих ставок налогообложения при налогообложении доходов, полученных по Биржевым облигациям. В случае непредставления или несвоевременного предоставления таких документов Эмитент не несет ответственности перед владельцами Биржевых облигаций за неприменение соответствующих ставок налогообложения.

Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций направляется в соответствии с действующим законодательством.

Номинальный держатель направляет лицу, у которого ему открыт лицевой счет (счет депо) номинального держателя, Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций лица, осуществляющего права по ценным бумагам, права на ценные бумаги которого он учитывает, и Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций, полученные им от своих депонентов - номинальных держателей и иностранных номинальных держателей.

Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций считается полученным Эмитентом в день его получения НРД.

Порядок и условия досрочного погашения облигаций по требованию их владельцев:

Досрочное погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации. Возможность выбора владельцами Биржевых облигаций формы погашения Биржевых облигаций не предусмотрена.

Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций, содержащее положения о выплате наличных денег, не удовлетворяется.

Владельцы Биржевых облигаций соглашаются с тем, что в случае, если дата досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию владельца Биржевых облигаций выпадает на дату, наступающую позднее даты окончания срока погашения Биржевых облигаций, то, для целей досрочного погашения выпуска Биржевых облигаций по требованию владельцев применяются все положения в части погашения Биржевых облигаций, предусмотренные в п. 9.2. Программы, п.8.9.2 Проспекта и Условиями выпуска. Права владельцев Биржевых облигаций признаются исполненными Эмитентом, а обязательства Эмитента по досрочному погашению Биржевых облигаций, определенные п.9.5.1. Программы и п.8.9.5.1 Проспекта, надлежаще выполненными.

Владельцы Биржевых облигаций соглашаются с тем, что взаиморасчеты при досрочном погашении Биржевых облигаций по требованию их владельцев осуществляются по правилам НРД для переводов ценных бумаг по встречным поручениям отправителя и получателя с контролем расчетов по денежным средствам. Для этих целей у владельца Биржевых облигаций, либо у лица, уполномоченного владельцем Биржевых облигаций получать суммы досрочного погашения по Биржевым облигациям, должен быть открыт банковский счет в российских рублях и, в случае, если расчеты по Биржевым облигациям производятся в иностранной валюте, банковский счет в соответствующей валюте, открываемый в кредитной организации.

Порядок и сроки открытия банковского счета в НРД регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, а также условиями договора, заключенного с НРД.

При этом владельцы Биржевых облигаций - физические лица соглашаются с тем,что взаиморасчеты при досрочном погашении Биржевых облигаций по требованию их владельцев осуществляются исключительно через банковский счет юридического лица, уполномоченного владельцем Биржевых облигаций - физическим лицом получать суммы досрочного погашения по Биржевым облигациям.

В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций Эмитент осуществляет его проверку (далее - "срок рассмотрения Требования (заявления) о досрочном погашении").

В случае принятия Эмитентом решения об отказе в удовлетворении Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций Эмитент не позднее, чем во 2 (Второй) рабочий день с даты истечения срока рассмотрения Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций уведомляет о принятом решении владельца Биржевых облигаций в электронной форме(в форме электронных документов) в порядке, установленном НРД. Не позднее дня, следующего за днем получения от Эмитента информации о принятом решении об отказе в удовлетворении (с указанием оснований) Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций, НРД и номинальный держатель, которому открыт лицевой счет, обязаны передать ее своему депоненту.

Обязанность Эмитента по представлению информации о принятом решении об отказе в удовлетворении (с указанием оснований) Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций считается исполненной с даты ее получения НРД.

Получение уведомления об отказе в удовлетворении Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций не лишает владельца Биржевых облигаций права, обратиться с Требованиями (заявлениями) о досрочном погашении Биржевых облигаций повторно.

В случае принятия Эмитентом решения об удовлетворении Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций, перевод Биржевых облигаций со счета депо, открытого в НРД владельцу Биржевых облигаций или его уполномоченному лицу, на эмиссионный счет Эмитента, открытый в НРД, и перевод соответствующей суммы денежных средств с банковского счета, открытого в НРД Эмитенту или его уполномоченному лицу, на банковский счет, открытый в НРД владельцу Биржевых облигаций или его уполномоченному лицу, осуществляется по встречным поручениям с контролем расчетов по денежным средствам.

Для осуществления указанного перевода Эмитент не позднее, чем во 2 (Второй) рабочий день с даты истечения срока рассмотрения Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций уведомляет владельца Биржевых облигаций об удовлетворении Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций путем передачи соответствующего сообщения в электронной форме (в форме электронных документов) в порядке, установленном НРД и указывает в таком уведомлении реквизиты, необходимые для заполнения поручения депо по форме, установленной для перевода ценных бумаг с контролем расчетов по денежным средствам, а также дату проведения расчетов.

После направления таких уведомлений Эмитент подает в НРД встречное поручение депо на перевод Биржевых облигаций (по форме, установленной для перевода ценных бумаг с контролем расчетов по денежным средствам) со счета депо, открытого в НРД владельцу Биржевых облигаций или его уполномоченному лицу, на свой эмиссионный счет, в соответствии с реквизитами, указанными в Требовании (заявлении) о досрочном погашении Биржевых облигаций, а также Эмитент или его уполномоченное лицо подает в НРД поручение на перевод денежных средств со своего банковского счета на банковский счет владельца Биржевых облигаций или его уполномоченного лица, реквизиты которого указаны в соответствующем Требовании (заявлении) о досрочном погашении Биржевых облигаций.

После получения уведомления об удовлетворении Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций Владелец Биржевых облигаций или его уполномоченное лицо подает в НРД поручение по форме, установленной для перевода ценных бумаг с контролем расчетов по денежным средствам на перевод Биржевых облигаций счета депо, открытого в НРД владельцу Биржевых облигаций или его уполномоченному лицу, на эмиссионный счет Эмитента в соответствии с реквизитами, указанными в уведомлении об удовлетворении Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций.

В поручениях депо на перевод ценных бумаг с контролем расчетов по денежным средствам и в платежном поручении на перевод денежных средств стороны должны указать одинаковую дату исполнения в пределах установленного действующим законодательством Российской Федерации срока исполнения Эмитентом обязательства по досрочному погашению Биржевых облигаций (далее - "Дата исполнения").

Дата исполнения не должна выпадать на нерабочий день.

Досрочное погашение осуществляется в отношении всех поступивших Требований (заявлений) о досрочном погашении Биржевых облигаций, удовлетворяющих требованиям, указанным выше в данном пункте.

Биржевые облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть выпущены в обращение.

Порядок раскрытия(представления) эмитентом информации о порядке и условиях досрочного погашения облигаций:

Информация о возникновении/прекращении у владельцев Биржевых облигаций права требовать от Эмитента досрочного погашения принадлежащих им Биржевых облигаций раскрывается Эмитентом в соответствии с п. 11 Программы и п. 8.11 Проспекта.

Также Эмитент обязан направить в НРД уведомление о наступлении события, дающего владельцу Биржевых облигаций право требовать возмещения номинальной стоимости (непогашенной части номинальной стоимости) Биржевых облигаций и выплаты причитающегося ему накопленного купонного дохода по Биржевым облигациям, и что Эмитент принимает заявления, содержащие требование о досрочном погашении Биржевых облигаций.

Порядок раскрытия (предоставления) информации об итогах досрочного погашения облигаций, в том числе о количестве досрочно погашенных облигаций

Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Биржевых облигаций (в том числе о количестве досрочно погашенных Биржевых облигаций) в сроки и порядке, предусмотренные п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Иные условия:

Вне зависимости от вышеизложенного, в случае существенного нарушения условий исполнения обязательств по Биржевым облигациям, а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами, владельцы имеют право требовать досрочного погашения Биржевых облигаций до наступления срока их погашения независимо от указания такого права в условиях выпуска Биржевых облигаций.

Если иной срок не предусмотрен федеральными законами, владельцы вправе предъявлять требования о досрочном погашении Биржевых облигаций с момента наступления обстоятельств (событий), с которыми федеральные законы связывают возникновение указанного права, а если такое право возникает в случае существенного нарушения условий исполнения обязательств по облигациям, - с момента наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 5 статьи 17.1 Закона о рынке ценных бумаг, до даты раскрытия Эмитентом и (или) представителем владельцев Биржевых облигаций (в случае его назначения) информации об устранении нарушения.

Эмитент обязан погасить Биржевые облигации, предъявленные к досрочному погашению, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

В случае принятия общим собранием владельцев Биржевых облигаций решения об отказе от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций досрочное погашение Биржевых облигаций по требованию владельцев не осуществляется.

При досрочном погашении Биржевых облигаций по требованию владельцев Эмитентом должны быть исполнены все обязательства перед владельцем Биржевых облигаций по выплате номинальной стоимости и купонного дохода.

8.9.5.2 Досрочное погашение по усмотрению эмитента

Досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента осуществляется в отношении всех Биржевых облигаций выпуска.

<u>Наличие или отсутствие возможности досрочного погашения (в том числе частичного досрочного погашения) Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента на условиях, указанных ниже, в отношении каждого Выпуска Биржевых облигаций будет определено соответствующими Условиями выпуска.</u>

8.9.5.2.1. Срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о досрочном погашении облигаций по его усмотрению

Срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о досрочном погашении облигаций по его усмотрению

Возможность досрочного погашения Биржевых облигаций в течение периода их обращения по усмотрению Эмитента определяется решением уполномоченного органа управления Эмитента до даты начала размещения Биржевых облигаций (за исключением случаев досрочного погашения, описанных в п.9.5.2.3 Программы и 8.9.5.2.3 Проспекта). При этом, в случае если Эмитентом принято решение о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по его усмотрению, Эмитент в таком решении определяет дату/даты, в которую/которые возможно досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

В случае принятия решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента приобретение Биржевых облигаций будет означать согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью их досрочного погашения по усмотрению Эмитента.

Порядок раскрытия информации об условиях досрочного погашения облигаций по усмотрению Эмитента:

Сообщение о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается в порядке, указанном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятом решении о возможности досрочного погашения или о том, что решение о возможности досрочного погашения не принято, в согласованном порядке и до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Порядок и условия досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента

В случае принятия решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, Эмитент может принять решение о досрочном погашении Биржевых облигаций не позднее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты досрочного погашения, определенной в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

Данное решение принимается уполномоченным органом управления Эмитента.

Порядок раскрытия информации о порядке и условиях досрочного погашения облигаций по усмотрению Эмитента:

Сообщение о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается в порядке, указанном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятых решениях, в том числе о дате и условиях проведения досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента в согласованном порядке. Также Эмитент информирует НРД о размере накопленного купонного дохода, рассчитанного на дату досрочного погашения.

В случае если Эмитентом не позднее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты досрочного погашения, определенной в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, не принято и не раскрыто решение о досрочном погашении Биржевых облигаций, то считается, что возможность досрочного погашения по усмотрению Эмитента, установленная в п. 9.5.2.1 Программы и п.8.9.5.2.1 Проспекта, Эмитентом не используется, и Эмитент не вправе досрочно погасить Выпуск Биржевых облигаций в соответствии с п. 9.5.2.1 Программы и п.8.9.5.2.1 Проспекта.

Стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения:

Биржевые облигации досрочно погашаются по непогашенной части номинальной стоимости, при этом выплачивается накопленный купонный доход, рассчитываемый на дату досрочного погашения в соответствии с п. 18 Программы и п.8.19 Проспекта.

Срок, в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении по усмотрению Эмитента Биржевые облигации будут досрочно погашены в дату досрочного погашения, определенную Эмитентом в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

Дата начала досрочного погашения:

Дата досрочного погашения, определенная Эмитентом в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

Дата окончания досрочного погашения:

Даты начала и окончания досрочного погашения Биржевых облигаций совпадают.

порядок раскрытия (предоставления) информации об итогах досрочного погашения облигаций, в том числе о количестве досрочно погашенных облигаций

Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента (в том числе о количестве досрочно погашенных Биржевых облигаций) в сроки и порядке, предусмотренные п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.9.5.2.2. Срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о частичном досрочном погашении облигаций по его усмотрению

До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент может принять решение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов). При этом Эмитент должен определить номер(а) купонного(ых) периода(ов), в дату окончания которого(ых) Эмитент осуществляет досрочное погашение определенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций, а также процент от номинальной стоимости, подлежащий погашению в дату окончания указанного купонного периода.

Данное решение принимается уполномоченным органом управления Эмитента.

В случае принятия решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций приобретение Биржевых облигаций будет означать согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью их частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента.

Порядок раскрытия информации о порядке и условиях частичного досрочного погашения облигаций по усмотрению Эмитента:

Сообщение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается в порядке, указанном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятых решениях, в том числе о размере погашаемой части номинальной стоимости Биржевых облигаций и остатка номинальной стоимости Биржевых облигаций после осуществления частичного досрочного погашения Биржевых облигаций, в согласованном порядке и до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Порядок и условия частичного досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента

Стоимость (порядок определения стоимости) частичного досрочного погашения:

Частичное досрочное погашение Биржевых облигаций производится в проценте от номинальной стоимости одной Биржевой облигации, определенном Эмитентом перед началом размещения Биржевых облигаций. При этом выплачивается купонный доход по купонному периоду, в дату окончания которого осуществляется частичное досрочное погашение Биржевых облигаций.

Общая стоимость всех досрочно погашаемых частей номинальной стоимости Биржевых облигаций в сумме равна 100% номинальной стоимости Биржевых облигаций.

Срок, в течение которого облигации могут быть частично досрочно погашены эмитентом

В случае принятия Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, Биржевые облигации будут частично досрочно погашены в дату окончания купонного(ых) периода(ов), определенного(ых) Эмитентом в таком решении.

Дата начала частичного досрочного погашения:

Дата окончания купонного(ых) периода(ов), определенного(ых) Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций в решении о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций.

Дата окончания частичного досрочного погашения:

Даты начала и окончания частичного досрочного погашения Биржевых облигаций совпадают.

Порядок раскрытия (предоставления) информации об итогах частичного досрочного погашения облигаций

Эмитент публикует информацию об исполнении обязательств Эмитента (в том числе, об итогах частичного досрочного погашения Биржевых облигаций) в форме сообщения о существенном факте в сроки и порядке, предусмотренные п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.9.5.2.3. Срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о досрочном погашении облигаций по его усмотрению

Срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о досрочном погашении облигаций по его усмотрению.

Эмитент имеет право принять решение о досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания купонного периода, непосредственно предшествующего Дате приобретения по требованию владельцев, как эта дата определена в п. 10.1 Программы и п.8.10.1 Проспекта. Данное решение принимается уполномоченным органом управления Эмитента и раскрывается не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты окончания такого купонного периода.

Приобретение Биржевых облигаций означает согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью их досрочного погашения по усмотрению Эмитента.

Порядок раскрытия информации о порядке и условиях досрочного погашения облигаций по усмотрению Эмитента:

Сообщение о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается в порядке, указанном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятом решении в согласованном порядке

Также Эмитент не позднее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты окончания купонного периода, в дату окончания которого осуществляется досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, обязан направить в НРД уведомление о том, что Эмитент принял решение о досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания данного купонного периода.

Порядок и условия досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента

Стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения: ***Биржевые облигации досрочно погашаются по непогашенной части номинальной стоимости. При этом выплачивается купонный доход по купонному периоду, в дату окончания которого осуществляется досрочное погашение Биржевых облигаций.***

Порядок раскрытия информации о порядке и условиях досрочного погашения облигаций по усмотрению Эмитента:

Сообщение о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается в порядке, указанном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Срок, в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении по усмотрению Эмитента Биржевые облигации будут досрочно погашены в дату окончания купонного периода, непосредственно предшествующего Дате приобретения по требованию владельцев, как эта дата определена в п. 10.1 Программы и п.8.10.1 Проспекта.

Дата начала досрочного погашения:

Дата окончания купонного периода, непосредственно предшествующего Дате приобретения по требованию владельцев, как эта дата определена в п. 10.1 Программы и п.8.10.1 Проспекта.

Дата окончания досрочного погашения:

Даты начала и окончания досрочного погашения Биржевых облигаций совпадают.

Порядок раскрытия(предоставления) информации об итогах досрочного погашения облигаций, в том числе о количестве досрочно погашенных облигаций

Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента (в том числе о количестве досрочно погашенных Биржевых облигаций) в сроки и порядке, предусмотренные п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.9.5.2.4. Порядок осуществления выплат владельцам биржевых облигаций при осуществлении досрочного погашения (частичного досрочного погашения) биржевых облигаций по усмотрению Эмитента:

Досрочное погашение(частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций производится денежными средствами в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации, в безналичном порядке.

Возможность выбора владельцами Биржевых облигаций формы погашения Биржевых облигаций не предусмотрена.

Биржевые облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть выпущены в обращение.

Если Дата досрочного погашения (частичного досрочного погашения) приходится на нерабочий день, то перечисление надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. Владелец Биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет погашения, в том числе досрочного погашения (частичного досрочного погашения) Биржевых облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на ценные бумаги, депонентами которого они являются.

Для получения выплат по Биржевым облигациям указанные лица должны иметь банковский счет в российских рублях и, в случае, если расчеты по Биржевым облигациям производятся в иностранной валюте, банковский счет в соответствующей валюте, открываемый в кредитной организации.

Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депоненту выплат по ценным бумагам.

Списание Биржевых облигаций со счетов депо при досрочном погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Биржевых облигаций номинальной стоимости Биржевых облигаций и по выплате купонного дохода за все купонные периоды.

Снятие Сертификата с хранения производится после списания всех Биржевых облигаций со счетов в НРД.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат в счет погашения, в том числе досрочного погашения (частичного досрочного погашения) по ценным бумагам путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Досрочное погашение (частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций производится в соответствии с порядком, установленным требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

8.9.6. Сведения о платежных агентах по облигациям

На дату утверждения Программы платежный агент не назначен.

Указывается на возможность назначения эмитентом дополнительных платежных агентов и отмены таких назначений, а также порядок раскрытия информации о таких действиях.

Эмитент может назначать платежных агентов и отменять такие назначения:

- ***при осуществлении досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию их владельцев в соответствии с п. 9.5.1 Программы облигаций и п.8.9.5.1 Проспекта;***

- ***при осуществлении адресных платежей в пользу владельцев Биржевых облигаций в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.***

Эмитент не может одновременно назначить нескольких платежных агентов по одному и тому же выпуску Биржевых облигаций.

Информация о назначении Эмитентом платежных агентов и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в порядке, указанном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.9.7. Сведения о действиях владельцев облигаций и порядке раскрытия информации в случае дефолта по облигациям

В соответствии со ст. 809 и 810 Гражданского кодекса Российской Федерации Эмитент обязан возвратить владельцам Биржевых облигаций их номинальную стоимость и выплатить купонный доход по Биржевым облигациям в срок и в порядке, предусмотренные условиями Программы облигаций и Условий выпуска облигаций.

Неисполнение Эмитентом обязательств по Биржевым облигациям является существенным нарушением условий заключенного договора займа, заключенного путем выпуска и продажи Биржевых облигаций (далее также – «дефолт»), в случае:

- ***просрочки по вине Эмитента исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по Биржевым облигациям на срок более 10 (Десяти) рабочих дней или отказа Эмитента от исполнения указанного обязательства;***

- ***просрочки по вине Эмитента исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) Биржевых облигаций на срок более 10 (Десяти) рабочих дней или отказа Эмитента от исполнения указанного обязательства;***

- ***просрочки по вине Эмитента исполнения обязательства по приобретению Биржевых облигаций на срок более 10 (Десяти) рабочих дней или отказа Эмитента от исполнения указанного обязательства.***

Исполнение соответствующих обязательств с просрочкой, однако в течение указанных в настоящем пункте сроков, составляет технический дефолт.

Порядок обращения с требованиями к эмитенту

1. В случаях, признаваемых в соответствии с пунктом 5 статьи 17.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» существенным нарушением условий исполнения обязательств по Биржевым облигациям, владельцы Биржевых облигаций, уполномоченные ими лица вправе предъявлять Эмитенту требования об их досрочном погашении с момента наступления соответствующих событий и до даты раскрытия Эмитентом и (или) представителем владельцев Биржевых облигаций (в случае его назначения) информации об устранении нарушения.

Порядок предъявления к Эмитенту требований о досрочном погашении Биржевых облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 9.5.1 Программы облигаций и 8.9.5.1 Проспекта, с учетом особенностей, установленных статьей 8.9 и статьей 17.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Эмитент обязан погасить Биржевые облигации, предъявленные к досрочному погашению не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

2. В случае наступления дефолта владельцы Биржевых облигаций, уполномоченные ими лица вправе, не заявляя требований о досрочном погашении Биржевых облигаций, обратиться к Эмитенту с требованием (претензией):

- ***в случае наступления дефолта по выплате очередного процента (купона) по Биржевым облигациям - выплатить начисленный, но не выплаченный купонный доход, а также проценты за несвоевременную выплату купонного дохода в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации;***

- ***в случае наступления дефолта по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) Биржевых облигаций - выплатить номинальную стоимость (соответствующую часть номинальной стоимости) Биржевых облигаций, а также проценты за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации;***

- ***в случае наступления дефолта по приобретению Биржевых облигаций – исполнить обязательства по приобретению Биржевых облигаций по установленной в соответствии с п. 10 Программы облигаций и п. 8.10 Проспекта по цене приобретения, а также уплатить проценты за несвоевременное исполнение обязательств по приобретению в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации.***

В случае наступления технического дефолта владельцы Биржевых облигаций, уполномоченные ими лица вправе, начиная со дня, следующего за датой, в которую обязательство должно было быть исполнено, обратиться к Эмитенту с требованием (претензией) уплатить проценты за несвоевременное исполнение соответствующих обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Требование (претензия) к Эмитенту (далее – Претензия) направляется по правилам, установленным законодательством Российской Федерации для осуществления прав по ценным бумагам лицами, права которых на ценные бумаги учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицом, осуществляющим обязательное централизованное хранение ценных бумаг, и в порядке, аналогичном порядку реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций, указанному в пункте 9.5.1 Программы и п.8.9.5.1 Проспекта.

В случае невозможности направления Претензии к Эмитенту через номинального держателя, иностранного номинального держателя, иностранную организацию, имеющую

право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицо, осуществляющее обязательное централизованное хранение ценных бумаг, или в случае отказа таких организаций принять Претензию, владельцы Биржевых облигаций или уполномоченные ими лица вправе направить Претензию заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу Эмитента, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, или вручить под расписку уполномоченному лицу Эмитента.

В Претензии указываются сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также реквизиты банковского счета лица, уполномоченного получать суммы выплат по Биржевым облигациям.

Претензия рассматривается Эмитентом в течение 5 (Пяти) дней (далее – срок рассмотрения Претензии).

В случае, если Претензия содержит требование о выплате процентов за несвоевременное исполнение или неисполнение соответствующих обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, Эмитент в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения Претензии перечисляет по указанным в Претензии реквизитам причитающиеся суммы в адрес владельцев Биржевых облигаций, предъявивших Претензию.

В случае дефолта или технического дефолта исполнение Эмитентом обязательств по выплате номинальной стоимости (соответствующей части номинальной стоимости) Биржевых облигаций, по выплате купонного дохода за полный купонный период по Биржевым облигациям и по приобретению Биржевых облигаций (за исключением уплаты процентов за несвоевременное исполнение обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации), осуществляется в порядке, предусмотренном для выплаты сумм погашения номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Биржевых облигаций, процентного (купонного) дохода по ним, для приобретения Биржевых облигаций в п.9.2, п. 9.4. и п.10 Программы и п.8.9.2, п. 8.9.4, п. 8.9.10 Проспекта соответственно.

В том случае, если будет удовлетворено хотя бы одно Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций, предъявленное в порядке, указанном в п. 9.5.1 Программы и п.8.9.5.1 Проспекта, в результате чего будет выплачена номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) Биржевой облигации и сумма купонного дохода за законченный купонный период, то выплата сумм, причитающихся остальным владельцам, имеющим право на их получение в соответствии с п. 8.9.7 Проспекта, не может быть осуществлена в порядке, предусмотренном разделами 9.2 и 9.4 Программы и п. 8.9.2, п. 8.9.4 Проспекта. В таком случае Эмитент должен запросить у НРД предоставить список лиц, являющихся владельцами Биржевых облигаций на соответствующие даты. Для осуществления указанных в настоящем абзаце выплат владельцам, указанным в таком списке, которые не предъявляли Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций, Эмитент должен обеспечить перечисление соответствующих сумм.

Порядок обращения с иском в суд или арбитражный суд.

В случае отказа Эмитента удовлетворить Претензию, владельцы Биржевых облигаций, уполномоченные ими лица, вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском к Эмитенту взыскании соответствующих сумм.

В случае неперечисления или перечисления не в полном объеме Эмитентом причитающихся владельцам Биржевых облигаций сумм по выплате номинальной стоимости Биржевых облигаций, по выплате купонного дохода по ним, по приобретению Биржевых облигаций, а также процентов за несвоевременное исполнение соответствующих обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статье 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, владельцы Биржевых облигаций или уполномоченные ими лица вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском к Эмитенту о взыскании соответствующих сумм.

При этом, в случае назначения представителя владельцев Биржевых облигаций в

соответствии со статьей 29.1 Закона о рынке ценных бумаг, владельцы Биржевых облигаций не вправе в индивидуальном порядке обращаться с требованиями в суд или арбитражный суд, если иное не предусмотрено Законом о рынке ценных бумаг, условиями выпуска Биржевых облигаций или решением общего собрания владельцев Биржевых облигаций.

Владельцы Биржевых облигаций вправе в индивидуальном порядке обращаться с требованиями в суд по истечении одного месяца с момента возникновения оснований для такого обращения в случае, если в указанный срок представитель владельцев Биржевых облигаций не обратился в арбитражный суд с соответствующим требованием или в указанный срок общим собранием владельцев Биржевых облигаций не принято решение об отказе от права обращаться в суд с таким требованием.

Владельцы Биржевых облигаций - физические лица могут обратиться в суд общей юрисдикции по месту нахождения ответчика, владельцы Биржевых облигаций - юридические лица и индивидуальные предприниматели могут обратиться в арбитражный суд по месту нахождения ответчика.

Общий срок исковой давности согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается в три года.

В соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения обязательств Эмитента.

Подведомственность гражданских дел судам установлена статьей 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Подведомственность дел арбитражному суду установлена статьей 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Порядок раскрытия информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по облигациям:

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Биржевым облигациям (в том числе дефолт или технический дефолт), Эмитент публикует информацию о неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств перед владельцами Биржевых облигаций, которая включает в себя:

- ***объем неисполненных обязательств;***
- ***причину неисполнения обязательств;***
- ***перечисление возможных действий владельцев Биржевых облигаций по удовлетворению своих требований.***

Раскрытие информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Биржевым облигациям Эмитентом иному юридическому лицу не поручалось.

Указанная информация публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.10. Сведения о приобретении облигаций

Указывается возможность приобретения облигаций эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию владельцев облигаций с возможностью их последующего обращения

Предусмотрена возможность приобретения Биржевых облигаций Эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию владельцев Биржевых облигаций с возможностью их последующего обращения.

Приобретение Биржевых облигаций в рамках одного отдельного выпуска осуществляется на одинаковых условиях.

Приобретение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты.

Оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации.

<u>Наличие или отсутствие возможности (обязанности) приобретения Биржевых облигаций на условиях, указанных ниже, в отношении каждого отдельного выпуска Биржевых облигаций будет определено соответствующими Условиями выпуска.</u>

8.10.1. Приобретение облигаций по требованию владельцев

Эмитент обязан приобретать размещенные им Биржевые облигации, заявленные к приобретению владельцами Биржевых облигаций в случае, если размер (порядок определения размера) процента (купона) по Биржевым облигациям определяется Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций.

Порядок и условия приобретения облигаций их эмитентом, в том числе:

порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций:

Принятия отдельного решения уполномоченного органа управления Эмитента о приобретении Биржевых облигаций по требованию их владельцев не требуется.

срок (порядок определения срока), в течение которого владельцами облигаций могут быть заявлены требования о приобретении облигаций их эмитентом:

Эмитент обязан приобретать размещенные им Биржевые облигации по требованиям, заявленным владельцами Биржевых облигаций в течение последних 5 (Пяти) рабочих дней купонного периода, непосредственно предшествующего купонному периоду, по которому Эмитентом определяется размер (порядок определения размера) процента (купона) по Биржевым облигациям после завершения размещения Биржевых облигаций (далее- "Период предъявления Биржевых облигаций к приобретению").

Если размер (порядок определения размера) процента (купона) по Биржевым облигациям определяется одновременно по нескольким купонным периодам, Эмитент обязан приобретать Биржевые облигации по требованиям их владельцев, заявленным в течение установленного срока в купонном периоде, предшествующем купонному периоду, по которому Эмитентом в указанном порядке определяется размер (порядок определения размера) процента (купона) одновременно с иными купонными периодами, и который наступает раньше. Приобретение Биржевых облигаций перед иными купонными периодами, по которым определяется размер (порядок определения размера) процента (купона) по Биржевым облигациям, в этом случае не осуществляется.

Эмитент обязуется приобрести все Биржевые облигации, заявленные к приобретению в установленный срок.

порядок реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать от эмитента приобретения облигаций:

Лицо, осуществляющее права по Биржевым облигациям, реализует право требовать приобретения принадлежащих ему Биржевых облигаций по правилам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Требование о приобретении Биржевых облигаций должно содержать сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также сведения, позволяющие идентифицировать участника организованных торгов, от имени которого будет выставлена заявка на продажу Биржевых облигаций.

Срок (порядок определения срока) приобретения облигаций их эмитентом:

<u>Биржевые облигации приобретаются Эмитентом в дату, определяемую в соответствии с Условиями выпуска (далее – «Дата приобретения по требованию владельцев»).</u>

порядок приобретения облигаций их эмитентом:

Приобретение Эмитентом Биржевых облигаций осуществляется путем заключения договоров купли - продажи Биржевых облигаций на торгах, проводимых Организатором торговли, путём удовлетворения адресных заявок на продажу Биржевых облигаций, поданных с использованием Системы торгов в соответствии с Правилами проведения торгов.

Владелец Биржевых облигаций вправе действовать самостоятельно (в случае, если владелец Биржевых облигаций является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного владельцем Биржевых облигаций на продажу Биржевых облигаций Эмитенту(далее- "Агент по продаже").

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного Эмитентом на приобретение Биржевых облигаций (далее - "Агент по приобретению").

До начала Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению Эмитент может принять решение о назначении или о смене Агента по приобретению.

Информация об указанном решении публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта. Если за 7 (Семь) рабочих дней до начала Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению Эмитент не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент (являющийся участником организованных торгов) осуществляет приобретение Биржевых облигаций самостоятельно.

Эмитент или Агент по приобретению (в случае его назначения) в Дату приобретения по требованию владельцев в течение периода времени, согласованного с Биржей, обязуется подать встречные адресные заявки к заявкам владельцев Биржевых облигаций (выставленных владельцем Биржевых облигаций или Агентом по продаже), от которых Эмитент получил требования о приобретении Биржевых облигаций, находящимся в Системе торгов к моменту совершения сделки.

Цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом:

Цена приобретения Биржевых облигаций определяется как 100 (Сто) процентов от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций. При этом дополнительно выплачивается накопленный купонный доход, рассчитанный на Дату приобретения по требованию владельцев.

Порядок раскрытия эмитентом информации о порядке и условиях приобретения эмитентом облигаций по требованию их владельца (владельцев):

Информация обо всех существенных условиях приобретения Биржевых облигаций по требованиям их владельцев раскрывается Эмитентом путем публикации текста Программы в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта

Порядок раскрытия эмитентом информации об итогах приобретения облигаций их эмитентом, в том числе о количестве приобретенных эмитентом облигаций:

Информация об исполнении Эмитентом обязательств по приобретению Биржевых облигаций (в том числе о количестве приобретенных Биржевых облигаций) раскрывается Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.10.2. Приобретение эмитентом облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами):

Эмитент имеет право приобретать Биржевые облигации путем заключения договоров купли - продажи Биржевых облигаций в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе на основании публичных безотзывных оферт Эмитента.

Порядок и условия приобретения облигаций их эмитентом, в том числе:

порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций:

Решение о приобретении Биржевых облигаций, в том числе на основании публичных безотзывных оферт, принимается уполномоченным органом управления Эмитента с учетом положений Программы. При принятии указанного решения уполномоченным органом управления Эмитента должны быть установлены условия, порядок и сроки приобретения Биржевых облигаций.

Возможно неоднократное принятие решений о приобретении Биржевых облигаций.

срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о приобретении размещенных им облигаций, и порядок направления предложения о приобретении облигаций, если приобретение облигаций эмитентом осуществляется по соглашению с их владельцами:

Эмитент может принять решение о приобретении размещенных им Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами в течение всего срока обращения Биржевых облигаций.

Решение уполномоченного органа управления Эмитента о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с владельцами Биржевых облигаций должно содержать:

- ***дату принятия решения о приобретении (выкупе) Биржевых облигаций;***
- ***серию и форму Биржевых облигаций, идентификационный номер выпуска Биржевых облигаций;***
- ***количество приобретаемых Биржевых облигаций;***
- ***порядок принятия предложения о приобретении лицом, осуществляющим права по Биржевым облигациям и срок, в течение которого такое лицо может направить Сообщение о принятии предложения Эмитента о приобретении Биржевых облигаций на установленных в решении о приобретении Биржевых облигаций и изложенных в опубликованном сообщении о приобретении Биржевых облигаций условиях, и который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней;***
- ***дату начала приобретения Эмитентом Биржевых облигаций;***
- ***дату окончания приобретения Биржевых облигаций;***
- ***цену приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения;***
- ***порядок приобретения Биржевых облигаций;***
- ***форму и срок оплаты;***
- ***полное и сокращенное фирменные наименования Агента по приобретению, его место нахождения, почтовый адрес, сведения о реквизитах его лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг (в случае, если Эмитент действует с привлечением Агента по приобретению).***

порядок реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать от эмитента приобретения облигаций путем принятия предложения эмитента об их приобретении:

Сообщение о принятии предложения Эмитента о приобретении Биржевых облигаций направляется по правилам, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Сообщение о принятии предложения Эмитента о приобретении Биржевых облигаций должно содержать сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также сведения, позволяющие идентифицировать участника организованных торгов, от имени которого будет выставлена заявка на продажу Биржевых облигаций.

срок(порядок определения срока) приобретения облигаций их эмитентом:

Биржевые облигации приобретаются в Дату (даты) приобретения Биржевых облигаций, определенную (определенные) соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций, принятым уполномоченным органом управления Эмитента (далее - "Дата приобретения по соглашению с владельцами").

порядок приобретения облигаций их эмитентом:

Приобретение Эмитентом Биржевых облигаций осуществляется путем заключения договоров купли - продажи ценных бумаг на торгах, проводимых Организатором торговли, путём удовлетворения адресных заявок на продажу Биржевых облигаций, поданных с использованием Системы торгов в соответствии с Правилами проведения торгов.

Владелец Биржевых облигаций вправе действовать самостоятельно (в случае, если владелец Биржевых облигаций является участником организованных торгов) или с привлечением Агента по продаже.

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением Агента по приобретению.

Не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть принято предложение Эмитента о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций, Эмитент может принять решение о назначении или о смене лица, которое будет исполнять функции Агента по приобретению.

Информация об указанном решении публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта. Если за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть принято предложение Эмитента о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций, Эмитент не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент (являющийся участником организованных торгов) осуществляет приобретение Биржевых облигаций самостоятельно.

Эмитент или Агент по приобретению (в случае его назначения) в Дату приобретения по соглашению с владельцами в течение периода времени, согласованного с Биржей, обязуется подать встречные адресные заявки к заявкам владельцев Биржевых облигаций (выставленных владельцем Биржевых облигаций или Агентом по продаже), от которых Эмитент получил Сообщения о принятии предложения Эмитента о приобретении Биржевых облигаций, находящимся в Системе торгов к моменту совершения сделки.

В случае принятия владельцами Биржевых облигаций предложения Эмитента об их приобретении в отношении большего количества Биржевых облигаций, чем указано в таком предложении, Эмитент приобретает Биржевые облигации у владельцев пропорционально заявленным требованиям при соблюдении условия о приобретении только целого количества Биржевых облигаций.

Цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом:

Цена приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента, определяется соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций, принятым уполномоченным органом управления Эмитента.

Порядок раскрытия эмитентом информации о порядке и условиях приобретения эмитентом облигаций по соглашению с их владельцами.

Не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть принято предложение Эмитента о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций, Эмитент обязан уведомить представителя владельцев Биржевых облигаций (в случае его назначения), а также раскрыть информацию о таком приобретении или уведомить о таком приобретении всех владельцев приобретаемых Биржевых облигаций в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Порядок раскрытия эмитентом информации об итогах приобретения облигаций их эмитентом, в том числе о количестве приобретенных эмитентом облигаций.

Информация об исполнении Эмитентом обязательств по приобретению Биржевых облигаций (в том числе о количестве приобретенных Биржевых облигаций) раскрывается Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

8.11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг

Эмитент имеет обязательство по раскрытию информации о своей деятельности в форме ежеквартальных отчетов, сообщений о существенных фактах в объеме и порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Эмитент осуществляет раскрытие информации на каждом этапе эмиссии ценных бумаг в порядке, установленном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», нормативными актами в сфере финансовых рынков, а также правилами Организатора торговли, устанавливающими порядок допуска Биржевых облигаций к торгам, и в порядке и сроки, предусмотренные Программой и Проспектом.

В случае, если на момент наступления события, о котором Эмитент должен раскрыть информацию, в соответствии с действующими федеральными законами, Правилами биржи по раскрытию информации, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков установлен иной порядок и сроки раскрытия информации о таком событии, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой, информация о таком событии раскрывается в порядке и сроки, предусмотренные федеральными законами, Правилами биржи по раскрытию информации, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков, действующими на момент наступления события.

При публикации сообщений, подлежащих раскрытию, за исключением публикации в Ленте новостей, Эмитент использует страницу в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", предоставляемую одним из распространителей информации на рынке ценных бумаг, по адресу: http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664 (далее и ранее – страница в Сети Интернет).

В случае, когда информация должна быть раскрыта путем опубликования в Ленте новостей, раскрытие такой информации иными способами до момента ее опубликования в Ленте новостей не допускается.

Раскрытие информации о выпуске Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы облигаций, осуществляется в следующем порядке.

1) Информация об утверждении Программы раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты составления протокола (даты истечения срока, установленного законодательством Российской Федерации для составления протокола) собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об утверждении Программы:

- *в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;*
- *на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.*

2) Информация об утверждении Условий выпуска облигаций раскрывается Эмитентом в следующие сроки с даты принятия Эмитентом решения об утверждении Условий выпуска:

- *в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) календарного дня;*
- *на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.*

3) В случае допуска Биржевых облигаций к торгам на Бирже Эмитент и Биржа, осуществившая присвоение идентификационного номера выпуску таких Биржевых облигаций, обязаны обеспечить доступ к информации, содержащейся в Программе, Условиях выпуска и в Проспекте, любым заинтересованным в этом лицам независимо от целей получения этой информации, а также раскрыть информацию о допуске Биржевых облигаций к торгам на Бирже в установленном порядке.

4) Порядок раскрытия информации о присвоении идентификационного номера Биржевым облигациям:

4.1.) Информация о присвоении идентификационного номера Программе публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты опубликования на странице Биржи в Сети Интернет информации о присвоении Программе идентификационного номера или получения Эмитентом письменного уведомления о присвоении идентификационного номера Программе посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под роспись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

4.2) Информация о присвоении идентификационного номера отдельному выпуску Биржевых облигаций публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты опубликования информации о присвоении выпуску Биржевых облигаций идентификационного номера на странице Биржи в Сети Интернет или получения Эмитентом письменного уведомления о присвоении выпуску Биржевых облигаций идентификационного номера посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под роспись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

5) Информация о допуске Биржевых облигаций к торгам в процессе их размещения (о включении Биржевых облигаций в Список) публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты опубликования информации о допуске Биржевых облигаций к торгам в процессе размещения (о включении Биржевых облигаций в Список) на странице Биржи в Сети Интернет или получения Эмитентом письменного уведомления о допуске Биржевых облигаций к торгам в процессе размещения (о включении Биржевых облигаций в Список) посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под роспись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

6) Порядок публикации текстов эмиссионных документов по Биржевым облигациям:

6.1 Эмитент обязан опубликовать текст представленной бирже Программы и текст представленного бирже Проспекта на странице в Сети Интернет в срок не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций.

При публикации текста представленной бирже Программы и текста представленного бирже Проспекта на странице в Сети Интернет должен быть указан идентификационный номер, присвоенный Программе, дата его присвоения и наименование биржи, осуществившей присвоение Программе идентификационного номера.

Текст представленной бирже Программы и текст представленного бирже Проспекта должен быть доступен на странице в Сети Интернет с даты истечения срока, установленного Положением о раскрытии информации для его опубликования в сети Интернет, а если он опубликован в сети Интернет после истечения такого срока - с даты его опубликования в сети Интернет и до погашения всех биржевых облигаций, размещенных в рамках Программы (до истечения срока действия Программы, если ни одна Биржевая облигация в рамках Программы не была размещена).

Запрещается размещение Биржевых облигаций в рамках Программы ранее даты, с которой Эмитент предоставляет доступ к Программе.

6.2 В срок не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций, Эмитент публикует текст Условий выпуска на странице в Сети Интернет.

При опубликовании текста Условий выпуска на странице в Сети Интернет должны быть указаны идентификационный номер, присвоенный Выпуску биржей, дата его присвоения и наименование биржи, осуществившей допуск Биржевых облигаций к торгам.

Текст Условий выпуска должен быть доступен в Сети Интернет с даты его опубликования в Сети Интернет и до погашения (аннулирования) всех Биржевых облигаций выпуска.

7) Порядок раскрытия информации о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента:

7.1) Возможность досрочного погашения Биржевых облигаций в течение периода их обращения по усмотрению Эмитента определяется решением Эмитента до даты начала размещения Биржевых облигаций.

7.1.1. Сообщение о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается в форме сообщения о существенном факте не позднее 1 (Одного) календарного дня, предшествующего дате начала размещения Биржевых облигаций, и в следующие сроки с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Данное сообщение среди прочих сведений должно включать в себя также дату/даты, в которую/которые возможно досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

7.1.2. Информация о досрочном погашении Биржевых облигаций публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в соответствии с нормативными актами в сфере финансовых рынков не позднее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до дня осуществления такого досрочного погашения и в следующие сроки с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения о досрочном погашении Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Данное сообщение среди прочих сведений должно включать в себя также информация о предстоящем событии; сведения о причинах/ основаниях предстоящего события; дату досрочного погашения.

7.2) Сообщение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов) публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте не позднее 1 (Одного) календарного дня, предшествующего дате начала размещения Биржевых облигаций, и в следующие сроки с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов):

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Данное сообщение среди прочих сведений должно содержать информацию о предстоящем событии; сведения о причинах / основаниях предстоящего события; номер(а) купонного(ых) периода(ов), в дату окончания которого(ых) Эмитент осуществляет досрочное погашение определенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций, а также процент от номинальной стоимости, подлежащий погашению в дату окончания указанного(ых) купонного(ых) периода(ов).

7.3) Информация о досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания купонного периода, непосредственно предшествующего Дате приобретения по требованию владельцев, как эта дата определена в п. 10.1 Программы, публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты досрочного погашения Биржевых облигаций и в следующие сроки с даты принятия

уполномоченным органом управления Эмитента решения о досрочном погашении Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Данное сообщение среди прочих сведений должно включать в себя также информацию о предстоящем событии; сведения о причинах/ основаниях предстоящего события; дату досрочного погашения

8) Порядок раскрытия информации о сроке размещения Биржевых облигаций:

8.1 Информация о дате начала размещения Биржевых облигаций должна быть опубликована Эмитентом в форме сообщения о дате начала размещения ценных бумаг в Ленте новостей и на странице в Сети Интернет не позднее, чем за 1 (Один) день до даты начала размещения Биржевых облигаций.

8.2 В случае принятия Эмитентом решения об изменении (переносе) даты начала размещения ценных бумаг, раскрытой в порядке, предусмотренном выше, и которая не была установлена в Условиях выпуска, Эмитент обязан не позднее 1 (Одного) дня до наступления такой даты опубликовать в Ленте новостей и на странице в Сети Интернет сообщение об изменении даты начала размещения ценных бумаг.

В соответствии с п. 26.12 Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг (утв. Банком России 30.12.2014 № 454-П) (далее и ранее - "Положение о раскрытии информации"), в случае раскрытия эмитентом сообщения о дате начала размещения (изменении даты начала размещения) ценных бумаг в соответствии с требованиями раздела V Положения о раскрытии информации раскрытие сообщения о существенном факте о начале размещения ценных бумаг не требуется.

8.3 Сообщение о завершении размещения Биржевых облигаций раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты, в которую завершается размещение Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

9) В случае если информация о выбранной форме размещения Биржевых облигаций неуказана в Условиях выпуска или решение о форме размещения Биржевых облигаций будет приниматься Эмитентом до утверждения Условий выпуска, сообщение о выбранной форме размещения ценных бумаг должно быть опубликовано Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения о форме размещения Биржевых облигаций и до даты начала размещения Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

10) В случае, если решение о назначении Андеррайтера принимается до утверждения Условий выпуска, информацию о назначении Андеррайтера Эмитент раскрывает в форме сообщения о существенном факте не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций и в следующие сроки с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления Эмитента:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Указанное сообщение должно содержать, в том числе, полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН, ОГРН назначенного Андеррайтера.

11) Порядок раскрытия информации о заключении предварительных договоров с потенциальными покупателями Биржевых облигаций, содержащих обязанность заключить в будущем с ними или с

действующим в их интересах Участником торгов основные договоры, направленные на отчуждение им размещаемых Биржевых облигаций:

11.1) о сроке для направления оферт от потенциальных приобретателей Биржевых облигаций с предложением заключить Предварительные договоры

Эмитент раскрывает информацию о сроке для направления оферт с предложением заключить Предварительный договор в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и в следующие сроки с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента такого решения:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Указанная информация должна содержать в себе форму оферты от потенциального покупателя с предложением заключить Предварительный договор, а также порядок и срок направления данных оферт.

Первоначально установленные решением уполномоченного органа управления Эмитента дата и/или время окончания срока для направления оферт от потенциальных покупателей на заключение Предварительных договоров могут быть изменены решением уполномоченного органа управления Эмитента.

Информация об этом раскрывается в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и в следующие сроки с даты принятия решения об изменении срока для направления оферт от потенциальных покупателей на заключение Предварительных договоров:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

11.2) об истечении срока для направления оферт потенциальных приобретателей облигаций с предложением заключить Предварительный договор

Информация об истечении срока для направления оферт потенциальных покупателей с предложением заключить Предварительный договор раскрывается Эмитентом в формесообщения о существенном факте в следующиесроки со дня истечения срока для направления оферт с предложением заключить Предварительный договор:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

12) Порядок раскрытия информации о величине процентной ставки купона на первый купонный период по Биржевым облигациям:

12.1 Информация о величине процентной ставки купона на первый купонный период установленной уполномоченным органом управления Эмитента до даты начала размещения, раскрывается Эмитентом в формесообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и в следующиесроки с даты установления уполномоченным органом управления Эмитента величины процентной ставки купона на первый купонный период:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

12.2 В случае если Эмитент принимает решение о размещении Биржевых облигаций путем проведения Конкурса информация о величине процентной ставки купона на первый купонный период Биржевых облигаций, установленной уполномоченным органом управления Эмитента по результатам проведенного Конкурса, раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций и в следующиесрокис даты установления уполномоченным органом управления Эмитента величины процентной ставки купона на первый купонный период:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

13) Порядок раскрытия информации об исполнении обязательств по Биржевым облигациям:

13.1. Информация об исполнении обязательств Эмитента по выплате дохода (купонного дохода, части номинальной стоимости) по Биржевым облигациям раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты, в которую обязательство по выплате доходов по Биржевым облигациям Эмитента должно быть исполнено, а в случае, если такое обязательство должно быть исполнено Эмитентом в течение определенного срока (периода времени), - даты окончания этого срока:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Раскрываемая информация о частичном досрочном погашении должна содержать, в том числе сведения о части номинальной стоимости Биржевых облигаций, погашенной в ходе частичного досрочного погашения.

13.2. Информация о погашении (досрочном погашении) Биржевых облигаций раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующиесроки с даты погашения / досрочного погашения Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Раскрываемая информация об итогах приобретения должна содержать, в том числе, сведения о дате(сроке) приобретения и о количестве приобретенных Биржевых облигаций, а в случае, если обязательство Эмитентом не было исполнено или было исполнено не в полном объеме: указание причин и объема неисполнения обязательства.

13.3 Информация об исполнении Эмитентом обязательств по приобретению Биржевых облигаций раскрывается в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты приобретения (даты окончания установленного срока приобретения) Биржевых облигаций:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Раскрываемая информация об итогах приобретения должна содержать, в том числе, сведения о дате(сроке) приобретения и о количестве приобретенных Биржевых облигаций, а в случае, если обязательство Эмитентом не было исполнено или было исполнено не в полном объеме: указание причин и объема неисполнения обязательства.

14) Информация о назначении Эмитентом платежного агента и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты заключения договора, на основании которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Биржевым облигациям, а если такой договор вступает в силу нес даты его заключения - с даты вступления его в силу:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

15) Информация о назначении Эмитентом Агента по приобретению и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты заключения договора, на основании которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Биржевым облигациям, а если такой договор вступает в силу нес даты его заключения - с даты вступления его в силу:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Сообщение о назначении Эмитентом Агента по приобретению Биржевых облигаций по требованию их владельцев и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом до даты начала срока направления требований о приобретении Биржевых облигаций.

Сообщение о назначении Эмитентом Агента по приобретению Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом не

позднее, чем за 7 (Семь) рабочих дней до даты начала срока принятия предложений Эмитента о приобретении Биржевых облигаций.

В сообщении о назначении/отмене назначения Агента по приобретению указываются в том числе полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) назначенного Агента по приобретению, а также дата, начиная с которой указанное лицо начинает (прекращает) осуществлять функции Агента по приобретению.

16) Порядок раскрытия информации о величине процентной ставки или порядке определения размера ставок по купонам, начиная со второго.

16.1 Информация о процентных ставках или порядке определения размера процентных ставок купонов в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента, по купонным периодам, начиная со второго, которые определяются до даты начала размещения Биржевых облигаций, раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и в следующие сроки с момента принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления Эмитента:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

16.2 Информация о процентных ставках или порядке определения размера процентных ставок купонов в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента, по купонным периодам, начиная со второго, которые определяются Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций, раскрывается в форме сообщения о существенном факте не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты окончания предшествующего купонного периода и в следующие сроки с момента принятия уполномоченным органом управления Эмитента решения об установлении процентной(ых) ставки(ок) либо порядке определения процентной(ых) ставки(ок) по купону(ам):

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

17) Порядок раскрытия информации о приобретении Биржевых облигаций.

17.1 Информация обо всех существенных условиях приобретения Биржевых облигаций по требованию их владельцев раскрывается Эмитентом путем опубликования текста Программы и Проспекта на странице в Сети Интернет в срок не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций.

17.2 В случае принятия Эмитентом решения о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами), в том числе на основании публичных безотзывных оферт, сообщение о таком приобретении раскрывается Эмитентом в форме существенного факта не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока принятия предложения о приобретении Биржевых облигаций и в следующие сроки с даты составления протокола заседания уполномоченного органа управления Эмитента, на котором Эмитентом принято решение о приобретении Биржевых облигаций: -

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Данное сообщение включает в себя следующую информацию:

- ***дату принятия решения о приобретении (выкупе) Биржевых облигаций;***
- ***серию и форму Биржевых облигаций, идентификационный номер выпуска Биржевых облигаций;***
- ***количество приобретаемых Биржевых облигаций;***
- ***порядок принятия предложения о приобретении лицом, осуществляющим права по Биржевым облигациям, и срок, в течение которого такое лицо может направить Сообщение о принятии предложения Эмитента о приобретении Биржевых облигаций на установленных в решении о приобретении Биржевых облигаций и изложенных в***

опубликованном сообщении о приобретении Биржевых облигаций условиях, и который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней;

- ***дату начала приобретения Эмитентом Биржевых облигаций;***
- ***дату окончания приобретения Биржевых облигаций;***
- ***цену приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения;***
- ***порядок приобретения Биржевых облигаций;***
- ***срок оплаты;***
- ***полное и сокращенное фирменные наименования Агента по приобретению, его место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо), сведения о реквизитах его лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг (в случае, если Эмитент действует с привлечением Агента по приобретению).***

18) Порядок раскрытия информации о досрочном погашении Биржевых облигаций по требованию владельцев Биржевых облигаций:

18.1) Информация о делистинге Биржевых облигаций (об исключении ценных бумаг из списка ценных бумаг, допущенных к организованным торгам российского организатора торговли) публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты, в которую Эмитент узнал или должен был узнать, в том числе посредством получения соответствующего уведомления российского организатора торговли, об исключении Биржевых облигаций Эмитента из списка ценных бумаг, допущенных к организованным торгам российского организатора торговли:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

18.2) Информация о возникновении у владельцев Биржевых облигаций права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций публикуется Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты, в которую Эмитент узнал или должен был узнать о возникновении основания (наступлении события, совершении действия), повлекшего за собой возникновение у владельцев Биржевых облигаций Эмитента указанного права:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

18.3) Информация о прекращении у владельцев Биржевых облигаций права требовать от Эмитента досрочного погашения принадлежащих им Биржевых облигаций раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты, в которую Эмитент узнал или должен был узнать о возникновении основания (наступлении события, совершении действия), повлекшего за собой прекращение у владельцев Биржевых облигаций Эмитента указанного права:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

19) Порядок раскрытия информации о внесении изменений в эмиссионные документы по Биржевым облигациям:

19.1 В случае если в течение срока размещения ценных бумаг Эмитент принимает решение о внесении изменений в Программу, Условия выпуска и (или) в Проспект, и (или) в случае получения Эмитентом в течение срока размещения ценных бумаг письменного требования (предписания, определения) уполномоченного органа, Эмитент обязан приостановить размещение ценных бумаг и опубликовать сообщение о приостановлении размещения ценных бумаг в следующие сроки с даты составления протокола (даты истечения срока, установленного законодательством Российской Федерации для составления протокола) собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение о внесении изменений в Программу, Условия выпуска и (или) в Проспект, либо даты получения Эмитентом письменного требования (предписания, определения) уполномоченного органа о приостановлении размещения ценных бумаг посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под подпись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***

- *на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.*

В случае если размещение ценных бумаг приостанавливается в связи с принятием регистрирующим органом решения о приостановлении эмиссии ценных бумаг, информация о приостановлении размещения ценных бумаг раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в соответствии с требованиями раздела V Положения о раскрытии информации.

Возобновление размещения ценных бумаг до опубликования сообщения о возобновлении размещения ценных бумаг в Ленте новостей и на странице в Сети Интернет не допускается.

19.2 После утверждения Биржей в течение срока размещения ценных бумаг изменений в Программу, в Условия выпуска и (или) в Проспект ценных бумаг, принятия Биржей решения об отказе в утверждении таких изменений или получения в течение срока размещения ценных бумаг письменного уведомления (определения, решения) уполномоченного органа о разрешении возобновления размещения ценных бумаг (прекращении действия оснований для приостановления размещения ценных бумаг) Эмитент обязан опубликовать сообщение о возобновлении размещения ценных бумаг в следующие сроки с даты опубликования информации об утверждении биржей изменений в Программу, в Условия выпуска и (или) в Проспект ценных бумаг или об отказе биржи в утверждении таких изменений на странице Биржи в Сети Интернет или с даты получения Эмитентом письменного уведомления биржи о принятом решении об утверждении изменений в Программу, в Условия выпуска и (или) в Проспект ценных бумаг или об отказе биржи в утверждении таких изменений либо письменного уведомления (определения, решения) уполномоченного органа о возобновлении размещения ценных бумаг (прекращении действия оснований для приостановления размещения ценных бумаг) посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под подпись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- *в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;*
- *на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.*

В случае если размещение ценных бумаг возобновляется в связи с принятием регистрирующим органом решения о возобновлении эмиссии ценных бумаг, информация о возобновлении размещения ценных бумаг раскрывается Эмитентом в форме 25 сообщения о существенном факте в соответствии с требованиями раздела V Положения о раскрытии информации.

Возобновление размещения ценных бумаг до опубликования сообщения о возобновлении размещения ценных бумаг в Ленте новостей и на странице в Сети Интернет не допускается.

19.3 В случае если регистрирующим органом принято решение о приостановлении эмиссии Биржевых облигаций информация о приостановлении эмиссии ценных бумаг раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты опубликования информации о приостановлении эмиссии Биржевых облигаций на странице регистрирующего органа в сети Интернет или даты получения Эмитентом письменного уведомления регистрирующего органа о приостановлении эмиссии ценных бумаг посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под роспись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- *в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;*
- *на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.*

19.4 В случае если регистрирующим органом принято решение о возобновлении эмиссии Биржевых облигаций информация о возобновлении эмиссии ценных бумаг раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты опубликования информации о возобновлении эмиссии Биржевых облигаций на странице регистрирующего органа в сети Интернет или даты получения Эмитентом письменного уведомления регистрирующего органа о возобновлении эмиссии ценных бумаг посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под роспись в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше:

- *в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;*
- *на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.*

19.5 Информация об утверждении Биржей изменений в Программу и/или в Проспект и/или в Условия выпуска должна быть раскрыта Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты раскрытия на странице Биржи в Сети Интернет информации об утверждении изменений в Программу и/или в Проспект и/или в Условия выпуска или получения Эмитентом письменного уведомления Биржи о принятом решении посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под роспись в зависимости от того, какая изуказанных дат наступит раньше:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

После утверждения Биржей изменений в Программу, в Условия выпуска и (или) в Проспект ценных бумаг Эмитент обязан опубликовать текст утвержденных Биржей изменений в Программу, в Условия выпуска и (или) в Проспект ценных бумаг на странице в Сети Интернет в срок не более 2 (Двух) дней с даты раскрытия Биржей информации о принятии решения об утверждении Биржей указанных изменений на странице Биржи в Сети Интернет или с даты получения Эмитентом письменного уведомления биржи о принятом решении об утверждении указанных изменений посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, вручения под подпись, в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше, но не ранее даты опубликования на странице в Сети Интернет текста представленных Бирже Программы, Условий выпуска и (или) представленного Бирже Проспекта ценных бумаг соответственно. При опубликовании текста изменений в Программу облигаций, в Условия выпуска и (или) Проспект ценных бумаг на странице в Сети Интернет должны быть указаны дата утверждения Биржей указанных изменений и наименование Биржи, осуществившей их утверждение.

Текст утвержденных Биржей изменений в Программу, в Условия выпуска должен быть доступен в Сети Интернет с даты истечения срока, установленного Положением о раскрытии информации для его опубликования в Сети Интернет, а если он опубликован в Сети Интернет после истечения такого срока - с даты его опубликования в Сети Интернет и до истечения срока, установленного для обеспечения доступа в Сети Интернет ктексту представленного Бирже Программы, Условий выпуска.

Текст утвержденных Биржей изменений в Проспект ценных бумаг должен быть доступен в Сети Интернет с даты истечения срока, установленного для его опубликования в Сети Интернет, а если он опубликован в Сети Интернет после истечения такого срока, - с даты его опубликования в Сети Интернет и до истечения срока, установленного Положением о раскрытии информации для обеспечения доступа в Сети Интернет к тексту представленного бирже Проспекта ценных бумаг.

20) Если погашение(досрочное погашение(частичное досрочное погашение)) Биржевых облигаций, выплата купонного дохода по Биржевым облигациям или оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится в иностранной валюте и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по осуществлению вышеуказанных платежей в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным и выплата указанных сумм будет осуществлена в российских рублях, то Эмитент обязан раскрыть информацию об этом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты принятия уполномоченным органом управления Эмитента

соответствующего решения, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты осуществления такого платежа:

- ***в Ленте новостей - не позднее 1 (Одного) календарного дня;***
- ***на странице в Сети Интернет - не позднее 2 (Двух) календарных дней.***

Тексты вышеуказанных сообщений должны быть доступны на странице в Сети Интернет в течение срока, установленного нормативными актами в сфере финансовых рынков, действующими на момент наступления события, а если он опубликован в Сети Интернет после истечения такого срока, - с даты его опубликования в Сети Интернет.

8.12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска

Предоставление обеспечения не предусмотрено.

8.13. Сведения о представителе владельцев облигаций

Сведения о представителе владельцев Биржевых облигаций (в случае его назначения) будут указаны в соответствующих Условиях выпуска.

8.14. Сведения об отнесении приобретения облигаций к категории инвестиций с повышенным риском

Не применимо.

8.15. Дополнительные сведения о размещаемых российских депозитарных расписках

Эмитент не размещает российские депозитарные расписки.

8.16. Наличие ограничений на приобретение и обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Указываются ограничения на приобретение и обращение размещаемых ценных бумаг, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

а) Совершение сделок, влекущих за собой переход прав собственности на эмиссионные ценные бумаги (обращение эмиссионных ценных бумаг), допускается после государственной регистрации их выпуска (дополнительного выпуска) или присвоения их выпуску (дополнительному выпуску) идентификационного номера.

Переход прав собственности на эмиссионные ценные бумаги запрещается до их полной оплаты, а в случае, если процедура эмиссии ценных бумаг предусматривает государственную регистрацию отчета об итогах их выпуска (дополнительного выпуска), - также до государственной регистрации указанного отчета.

б) Публичное обращение эмиссионных ценных бумаг, в том числе их предложение неограниченному кругу лиц (включая использование рекламы), допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

1) регистрация проспекта ценных бумаг (допуск биржевых облигаций или российских депозитарных расписок к организованным торгам с представлением бирже проспекта указанных ценных бумаг) или допуск эмиссионных ценных бумаг к организованным торгам без их включения в котировальные списки;

2) раскрытие эмитентом информации в соответствии с требованиями Федерального закона «О рынке ценных бумаг», а в случае допуска к организованным торгам эмиссионных ценных бумаг, в отношении которых не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг, - в соответствии с требованиями организатора торговли.

в) запрещается публичное обращение, реклама и предложение в любой иной форме неограниченному кругу лиц ценных бумаг, публичное обращение которых запрещено или не предусмотрено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В случае размещения акций указываются ограничения, установленные акционерным обществом - эмитентом в соответствии с его уставом на максимальное количество акций, принадлежащих одному акционеру, или их номинальную стоимость.

Эмитент не осуществляет эмиссию акций.

Отдельно указываются ограничения, предусмотренные уставом эмитента и законодательством Российской Федерации, для потенциальных приобретателей - нерезидентов, в том числе ограничения на размер доли участия иностранных лиц в уставном капитале эмитента.

Обращение Биржевых облигаций осуществляется в соответствии с условиями Программы, Условий выпуска и действующего законодательства Российской Федерации.

Нерезиденты могут приобретать Биржевые облигации в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

Биржевые облигации допускаются к свободному обращению как на биржевом, так и на внебиржевом рынке.

На биржевом рынке Биржевые облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

На внебиржевом рынке Биржевые облигации обращаются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Уставом и законодательством Российской Федерации не установлено специальных ограничений на приобретение Биржевых облигаций приобретателями – нерезидентами.

8.17. Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Сведения приводятся в отношении ценных бумаг того же типа, что и размещаемые, по которым совершалось не менее 10 сделок в квартал:

– ***документарные процентные неконвертируемые биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01, идентификационной номер выпуска 4B02-01-50020-A от 10.03.2017 г., ISIN RU000A0JXLM9.***

Период	***Цена одной ценной бумаги по сделкам, совершенным в отчетном квартале с ценными бумагами через организатора торговли на рынке ценных бумаг, % от номинала***		***Рыночная цена, % от номинала на конец отчетного квартала***
	Наибольшая цена	***Наименьшая цена***	
2 кв. 2017	***100,85***	***100,00***	***100,40***
3 кв. 2017	***100,50***	***100,18***	***100,20***
4 кв. 2017	***100,50***	***100,00***	***100,50***
1 кв. 2018	***100,55***	***100,00***	***100,30***
2 кв. 2018	***100,50***	***62,02***	***99,99***
3 кв.2018	***100,2***	***99,9***	***100,19***
4 кв.2018	***100,2***	***99,85***	***99,90***

** - Данные в таблице приведены в соответствии с информацией* ***ПАО Московская Биржа*** *по итогам торгов: http://www.micex.ru/marketdata/quotes*

– ***документарные процентные неконвертируемые биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001Р-01, идентификационной номер выпуска 4B02-01-50020-A-001P от 10.11.2017 г., ISIN: RU000A0ZYG37***

Период	***Цена одной ценной бумаги по сделкам, совершенным в отчетном квартале с ценными бумагами через организатора торговли на рынке ценных бумаг, % от номинала***		***Рыночная цена, % от номинала на конец отчетного квартала***
	Наибольшая цена	***Наименьшая цена***	
4 кв. 2017	***100,50***	***100,00***	***100,50***
1 кв. 2018	***100,55***	***100,00***	***100,45***
2 кв. 2018	***101,00***	***99,95***	***100,00***

** - Данные в таблице приведены в соответствии с информацией* ***ПАО Московская Биржа*** *по итогам торгов: http://www.micex.ru/marketdata/quotes*

Полное фирменное наименование, место нахождения организатора торговли, через которого совершались сделки, на основании которых указываются сведения о динамике изменения цен на ценные бумаги: ***Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС», Российская Федерация, г. Москва.***

8.18. Сведения об организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг

В случае размещения ценных бумаг посредством подписки путем проведения торгов, организатором которых является биржа или иной организатор торговли, указывается на это обстоятельство.

Сведения об Организаторе торговли:

Полное фирменное наименование***: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»***
Сокращенное фирменное наименование***: ПАО Московская Биржа***
Место нахождения: ***Российская Федерация, г. Москва***
Почтовый адрес: ***Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13***
Номер лицензии биржи: ***077-001***
Дата выдачи: ***29.08.2013***
Срок действия: ***бессрочная***
Лицензирующий орган: ***ФСФР России***

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли. В тех случаях, когда в Программе и/или в Проспекте и/или в Условиях выпуска упоминается ПАО Московская Биржа, «Организатор торговли» или «Биржа» подразумевается ПАО Московская Биржа или его правопреемник.

В случае если потенциальный покупатель не является участником торгов Биржи (далее – «Участник торгов»), он должен заключить соответствующий договор с любым Участником торгов и дать ему поручение на приобретение Биржевых облигаций. Потенциальный покупатель Биржевых облигаций, являющийся Участником торгов, действует самостоятельно.

Для совершения сделки купли - продажи Биржевых облигаций при их размещении потенциальный покупатель обязан заранее (до даты начала размещения Биржевых облигаций)

открыть соответствующий счёт депо в НРД, осуществляющим централизованное хранение Биржевых облигаций, или в ином Депозитарии. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих депозитариев.

Изменение и/или расторжение договоров, заключенных при размещении Биржевых облигаций, осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном гл. 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Торги проводятся в соответствии с Правилами проведения торгов, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

В случае если ценные бумаги выпуска, по отношению к которому размещаемые ценные бумаги являются дополнительным выпуском, обращаются через биржу или иного организатора торговли, указывается на это обстоятельство.

Сведения об общем количестве Биржевых облигаций выпуска, размещенных ранее, или о том, что выпуск таких Биржевых облигаций не является дополнительным, будут приведены в соответствующих Условиях выпуска.

В случае если эмитент предполагает обратиться к бирже или иному организатору торговли с заявлением (заявкой) о допуске размещаемых ценных бумаг к организованным торгам, указывается на это обстоятельство, а также приводится предполагаемый срок обращения эмитента с таким заявлением (заявкой).

Эмитент предполагает обратиться к ПАО Московская Биржа с заявлением (заявкой) о допуске размещаемых ценных бумаг к организованным торгам в течение 1 месяца с даты утверждения Условий выпуска.

Раскрываются иные сведения о биржах или иных организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых ценных бумаг, указываемые эмитентом по собственному усмотрению.

Иные сведения отсутствуют.

8.19. Иные сведения о размещаемых ценных бумагах

1. Обращение Биржевых облигаций осуществляется в соответствии с условиями Программы, Условий выпуска и действующего законодательства Российской Федерации.

Нерезиденты могут приобретать Биржевые облигации в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

Биржевые облигации допускаются к свободному обращению как на биржевом, так и на внебиржевом рынке.

На биржевом рынке Биржевые облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

На внебиржевом рынке Биржевые облигации обращаются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации

2. В любой день между датой начала размещения и датой погашения выпуска величина накопленного купонного дохода (НКД) по Биржевой облигации рассчитывается по следующей формуле:

$$НКД = Ci * Nom * (T - T(i-1))/(365*100\%),$$

где

i - порядковый номер купонного периода, i=1, 2, 3...N, где N - количество купонных периодов, установленных Условиями выпуска;

НКД - накопленный купонный доход в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Nom - непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Ci - размер процентной ставки i-того купона, в процентах годовых;

T(i -1) - дата начала i-того купонного периода (для случая первого купонного периода T (i-1) - это дата начала размещения Биржевых облигаций);

T - дата расчета накопленного купонного дохода внутри i -купонного периода.

НКД рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

3. В случае если на момент принятия Эмитентом решения о событиях на этапах эмиссии и обращения Биржевых облигаций и иных событиях, описанных в Программе, Условиях выпуска и Проспекте, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, будет установлен иной порядок и сроки принятия Эмитентом решения об указанных событиях, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой, Условиями выпуска и Проспектом, решения об указанных событиях будут приниматься Эмитентом в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, действующим на момент принятия Эмитентом решения об указанных событиях.

В случае если на момент раскрытия информации о событиях на этапах эмиссии и обращения Биржевых облигаций и иных событиях, описанных в Программе, Условиях выпуска и Проспекте, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, будет установлен иной порядок и сроки раскрытия информации об указанных событиях, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой, Условиями выпуска и Проспектом, информация об указанных событиях будет раскрываться в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, действующим на момент раскрытия информации об указанных событиях.

В случае если на момент наступления события, о котором Эмитент должен раскрыть информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков, установлен иной порядок и сроки раскрытия информации о таком событии, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой и Проспектом, информация о таком событии раскрывается в порядке и сроки, предусмотренные федеральными законами, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков, действующими на момент наступления события.

В случае, если на момент совершения определенных действий, связанных с досрочным погашением Биржевых облигаций/приобретением Биржевых облигаций/исполнением обязательств Эмитентом по Биржевым облигациям (выплата купона и/или погашение), законодательством Российской Федерации будут установлены условия, порядок и (или) правила (требования), отличные от тех, которые содержатся в Программе и Проспекте, досрочное погашение Биржевых облигаций/приобретение Биржевых облигаций/исполнение обязательств Эмитентом по Биржевым облигациям (выплата купона и/или погашение) будет осуществляться с учетом требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков, действующих на момент совершения соответствующих действий.

4. Сведения в отношении наименований, местонахождений, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Условиях выпуска и в Проспекте, представлены в соответствии действующими на момент утверждения Программы, Условий выпуска и Проспекта редакциями учредительных/уставных документов, и/или других соответствующих документов.

В случае изменения наименования, местонахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Условиях выпуска и Проспекте, данную информацию следует читать с учетом соответствующих изменений.

5. В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков послеутверждения Программы и Условий выпуска, Проспекта, положения (требования, условия), закрепленные Программой, Условиями выпуска и Сертификатом, Проспектом будут действовать с учетом изменившихся императивных требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков.

6. Если погашение, досрочное погашение (частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций, выплата купонного дохода по Биржевым облигациям производится в иностранной валюте, и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по выплате сумм погашения, досрочного погашения (частичного досрочного погашения) по Биржевым облигациям, купонного дохода по Биржевым облигациям в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным, то Эмитент вправе осуществить выплату сумм по Биржевым облигациям, причитающихся Владельцам Биржевых облигаций и иным лицам, осуществляющим в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, в российских рублях по официальному курсу соответствующей иностранной валюты по отношению к рублю, установленному Банком России на рабочий день, предшествующий дате исполнения соответствующего обязательства.

Если оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится в иностранной валюте, и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по оплате Биржевых облигаций при их приобретении в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным, то Эмитент вправе осуществить выплату сумм по Биржевым облигациям, причитающихся Владельцам Биржевых облигаций и иным лицам, осуществляющим в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, в российских рублях по официальному курсу соответствующей иностранной валюты по отношению к рублю, установленному Банком России на дату приобретения Биржевых облигаций.

Информация о том, что выплата будет осуществлена Эмитентом в российских рублях, раскрывается Эмитентом в порядке, установленном в п. 11 Программы и п.8.11 Проспекта.

Эмитент обязан уведомить НРД о том, что выплата будет осуществлена Эмитентом в российских рублях не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты выплаты.

Не позднее 10-00 по московскому времени рабочего дня, предшествующего дате выплаты, Эмитент обязан направить в НРД информацию о величине курса, по которому будет производиться выплата по Биржевым облигациям и о величине выплаты в российских рублях по курсу, по которому будет производиться выплата по Биржевым облигациям, в расчете на одну Биржевую облигацию. При этом величина выплаты определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления, а именно: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

В указанном выше случае Владельцы Биржевых облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, несут риски частичного или полного неполучения, или задержки в получении выплат по Биржевым облигациям.

IX. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах

9.1. Дополнительные сведения об Эмитенте

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.2. Сведения о каждой категории (типе) акций Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг Эмитента, за исключением акций Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям Эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям Эмитента с обеспечением

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям Эмитента, а также о доходах по облигациям Эмитента

В соответствии с пунктом 8.10. Положения Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» информация по данному пункту в Проспект биржевых облигаций не включается.

9.8. Иные сведения

Сведения в отношении наименований, местонахождений, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе биржевых облигаций и Проспекте ценных бумаг, представлены в соответствии с действующими на момент утверждения Программы биржевых облигаций и Проспекта ценных бумаг редакциями учредительных/уставных документов, и/или других соответствующих документов. В случае изменения наименования, местонахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе биржевых облигаций и Проспекте ценных бумаг, данную информацию следует читать с учетом соответствующих изменений.

Росэкспертиза

Акционерам акционерного общества

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимой аудиторской компании ООО «Росэкспертиза»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» за 2016 год

Аудируемое лицо:

- Наименование: Публичное акционерное общество «Открытые инвестиции».
- Государственный регистрационный номер: 1027702002943.
- Место нахождения: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, дом 13, строение 1.

Аудитор:

- Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза».
- Свидетельство о государственной регистрации ООО «Росэкспертиза» № 183142 выдано Московской регистрационной палатой 23 сентября 1993 года.
- Свидетельство о внесении 27 сентября 2002 года записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным номером 1027739273946.
- Место нахождения:
  - Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, дом 34.
  - Почтовый адрес: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Тихвинский пер. дом 7, строение 3.
- Член СРОА «Ассоциация «Российский Союз аудиторов», регистрационный номер записи о внесении в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 11603046778.

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 год, других приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данная отчетность подготовлена исполнительным органом Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» исходя из Федерального Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, «Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н, Приказа Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

© 2017 ООО «Росэкспертиза»

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с:

- Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»;
- Федеральными Правилами (стандартами) аудиторской деятельности (Постановление Правительства РФ от 23.09.2002 № 696 в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.07.2003 № 405, от 07.10.2004 № 532, от 16.04.2005 № 228, от 25.08.2006 № 523, от 22.07.2008 № 557, от 19.11.2008 № 863, от 02.08.2010 №586, от 27.01.2011 №30, от 22.12.2011 № 1095);
- Федеральными стандартами аудиторской деятельности (ФСАД) (Приказы Министерства финансов РФ, от 20.05.2010 № 46н, от 17.08.2010 №90н, от 16.08.2011 №99н);
- Кодексом профессиональной этики аудиторов (одобрен Советом по аудиторской деятельности 22.03.2012, протокол № 4; с изменениями от 27.06.2013, протокол № 9 и от 18.12.2014, протокол № 15).

Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

© 2017 ООО «Росэкспертиза»

Росэкспертиза

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель проекта Л.С. Сапронова

30 марта 2017 г.

М.П.

© 2017 ООО «Росэкспертиза»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Публичное акционерное общество "Открытые инвестиции"**	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Публичные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
123104, Москва г, Тверской б-р, дом № 13, строение 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 4.1	Нематериальные активы	1110	1 200	567	9 092
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 4.2	Основные средства	1150	263 105	268 490	72 645
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п. 4.3	Финансовые вложения	1170	69 531 189	62 400 459	72 291 941
	в том числе:				
	вклады в уставные капиталы	1171	62 223 661	62 223 661	62 594 924
	предоставленные займы	1172	7 307 528	176 798	9 697 017
п. 4.14	Отложенные налоговые активы	1180	1 550 394	1 525 118	1 309 403
	Прочие внеоборотные активы	1190	23 143	23 143	23 143
	Итого по разделу I	1100	71 369 031	64 217 777	73 706 224
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 4.4	Запасы	1210	2 216 774	2 844 895	1 728 504
	в том числе:				
	товары для перепродажи	1211	2 190 862	2 839 867	1 722 248
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	631
п. 4.5	Дебиторская задолженность	1230	7 180 841	9 413 077	9 246 843
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	3 335 298	3 632 452	5 405 760
	расчеты с покупателями и заказчиками	1232	668 896	773 227	858 164
	проценты по предоставленным займам	1233	1 936 022	1 979 284	1 592 165
	предоставленные беспроцентные займы	1234	1 215 381	1 460 349	1 127 248
п. 4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 959 724	11 952 849	2 100 726
	в том числе:				
	предоставленные займы	1241	2 903 098	11 873 619	1 919 583
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 155	9 827	20 112
	Прочие оборотные активы	1260	5 127	15 102	7 461
	Итого по разделу II	1200	12 370 621	24 235 750	13 104 277
	БАЛАНС	1600	83 739 652	88 453 527	86 810 501

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п. 4.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 220 793	15 220 793	15 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
п. 4.6	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	49 291 913	49 291 913	49 291 913
	в том числе:				
	эмиссионный доход	1351	49 291 913	49 291 913	49 291 913
п. 4.6	Резервный капитал	1360	296 142	248 042	179 872
п.п. 4.6, 4.14	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(170 204)	1 361 561	467 743
	Итого по разделу III	1300	64 638 644	66 122 309	65 160 320
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. 4.8	Заемные средства	1410	1 584 769	2 196 071	13 961 992
п. 4.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 475	942	191
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п. 4.9	Прочие обязательства	1450	1 786 871	1 786 073	638 728
	Итого по разделу IV	1400	3 375 115	3 983 086	14 600 911
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. 4.8	Заемные средства	1510	14 783 520	17 087 047	4 644 954
п. 4.8	Кредиторская задолженность	1520	104 292	729 438	2 247 614
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. 4.8	Оценочные обязательства	1540	19 898	24 617	21 819
п. 4.8	Прочие обязательства	1550	818 183	507 030	134 883
	Итого по разделу V	1500	15 725 893	18 348 132	7 049 270
	БАЛАНС	1700	83 739 652	88 453 527	86 810 501

Руководитель _____ Крылов Артемий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация Публичное акционерное общество "Открытые инвестиции"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Публичные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
п. 4.11	Выручка	2110	917 301	2 023 065
п. 4.12	Себестоимость продаж	2120	(675 168)	(652 489)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	242 133	1 370 576
п. 4.12	Коммерческие расходы	2210	(140 065)	(69 154)
п. 4.12	Управленческие расходы	2220	(362 535)	(375 707)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(260 467)	925 715
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	125 500
п. 4.11	Проценты к получению	2320	492 399	604 658
п. 4.12	Проценты к уплате	2330	(1 878 721)	(2 066 784)
п.п. 4.11, 4.13	Прочие доходы	2340	7 077 573	13 628 062
п.п. 4.12, 4.13	Прочие расходы	2350	(6 909 323)	(12 468 126)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 478 539)	747 025
п. 4.14	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(180 758)	371 088
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 724)	(750)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	117 674	222 433
п. 4.15	Прочее	2460	(120 076)	(6 719)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 483 665)	961 989

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 483 665)	961 989
п. 5.2	***Справочно*** Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Крылов Артемий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация: Публичное акционерное общество "Открытые инвестиции"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резереный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	15 220 793	-	49 291 913	179 872	467 743	65 160 321
За 2015 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	961 989	961 989
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	961 989	961 989
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Форма 0710023 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	68 171	(68 171)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	15 220 793	-	49 291 913	248 042	1 361 561	66 122 309
За 2016 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 483 665)	(1 483 665)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	(1 483 665)	(1 483 665)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	48 100	(48 100)	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	15 220 793	-	49 291 913	296 142	(170 204)	64 638 644

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	64 638 644	66 122 309	65 160 320

Руководитель _____ Крылов Артемий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация Публичное акционерное общество "Открытые инвестиции"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 813 568	2 495 649
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 012 111	768 188
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	7 778	7 692
от уступки прав требования	4113	621 014	-
расторжение ик и дду	4114	165 944	1 699 948
прочие поступления	4119	6 721	19 821
Платежи - всего	4120	(1 940 546)	(2 138 676)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(181 454)	(151 748)
в связи с оплатой труда работников	4122	(258 355)	(258 323)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 383 847)	(1 614 866)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(80 141)	(56 059)
прочие платежи	4129	(36 749)	(57 680)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(126 978)	356 973
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 741 884	3 196 556
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	508	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	347 094	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 183 104	2 670 255
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	211 178	526 301
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 104 622)	(1 862 982)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 901)	(7 351)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(347 093)	(17)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 753 628)	(1 855 614)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	637 262	1 333 574

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 295 751	1 432 982
в том числе: получение кредитов и займов	4311	2 295 751	1 432 982
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 780 744)	(3 138 013)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 780 744)	(3 138 013)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(484 993)	(1 705 031)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	25 291	(14 484)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 827	20 112
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 155	9 827
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(26 963)	4 199

Руководитель _____ Крылов Артемий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» за 2016 г.

I. Общие сведения об организации

Публичное акционерное общество «Открытые инвестиции» (сокращенное наименование ПАО «ОПИН») (ИНН/КПП 7702336269/774501001) зарегистрировано 04.09.2002 - решение о регистрации №294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002.

Местонахождение **ПАО «ОПИН»**: 123104, г. Москва, Тверской б-р, д 13, стр.1.

Для обеспечения деятельности ПАО «ОПИН» (далее – Общество) был сформирован Уставный капитал в размере **15 220 793** (Пятнадцать миллионов двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) **рублей**.

Учредителями Общества являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»;
- Компания Маверсейн Проперти Лимитед.

Регистратором Общества на 31.12.2016 является Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»

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

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

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

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

Состав акционеров, владеющих не менее чем 5 процентов обыкновенных акций Эмитента, на дату составления списка лиц (на 31.12.2016):

1) *Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»* (ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372),

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»,

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: ***90,9892 %***.

Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2016:

а) Совет директоров:

1. Рашников Дмитрий Валерьевич, Председатель Совета директоров;
2. Крылов Артемий Сергеевич, член Совета директоров;
3. Кононов Андрей Николаевич, член Совета директоров;
4. Кошеленко Сергей Адольфович, член Совета директоров;
5. Усанов Дмитрий Александрович, член Совета директоров;
6. Подъяпольский Сергей Сергеевич, член Совета директоров;

7. Сосновский Михаил Александрович, член Совета директоров;
8. Гриза Наталья Валентиновна, член Совета директоров;
9. Каменской Игорь Александрович, член Совета директоров.

б) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества: Крылов Артемий Сергеевич – Генеральный директор.

в) Ревизор Общества: Рясухина Марина Викторьевна.

Основные виды деятельности Общества (в соответствии с уставными документами).

- сдача в аренду недвижимости;
- инвестиции в строительство зданий и сооружений.

Также в 2016 году Обществом осуществлялось:

Инвестиционную деятельность:

- предоставление займов другим организациям;
- приобретение и продажа долей в уставных капиталах;

Финансовую деятельность:

- привлечение заемных средств.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Стоимость Чистых активов Общества составила:

- на начало отчетного года (на 01.01.2016) - 66 122 309 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 50 901 516 тыс. руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2016) - 64 638 644 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 49 17 851 тыс. руб.;
- стоимость Чистых активов уменьшилась в отчетном году на 1 483 665 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 127 (сто двадцать семь) человек.

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

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- Учетная политика ПАО «ОПИН» на 2016 г., утвержденная приказом Генерального директора от 29.12.2015 № 35/ОИ;
- другие законодательные и нормативные акты.

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

Бухгалтерская отчетность за 2016 год была подготовлена исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.

Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие Бухгалтерский учет 8.3».

Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год.

Аудитор Общества - ООО «Росэкспертиза», член СРОА «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), регистрационный номер записи о внесении в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 11603046778.

II. Принципы учетной политики

2.1 Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1.

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

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

2.2 Учет материально-производственных запасов

Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Материально-производственные запасы (МПЗ) при их постановке на учет оцениваются в размере фактической себестоимости.

При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ) применяется метод - по средней стоимости

2.3 Финансовые вложения

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

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

2.4 Дебиторская задолженность

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

2.5 Учет кредитов и займов

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

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

2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:
а) Депозиты до востребования, открытые в Кредитных организациях;
б) Депозиты со сроком обращения менее трех месяцев, открытые в Кредитных организациях;
в) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

2.7 Общие принципы учета.

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

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

III. Изменения вступительных остатков

В связи с внесением изменений в порядок представления в бухгалтерской отчетности отдельных показателей в Отчете о финансовых результатах за 2016 г. отражена корректировка вступительных данных.

3.1. В целях сопоставимости показателей в Отчете о финансовых результатах изменен порядок представления данных за 2015 год по стр. 2340 «Прочие доходы» и стр. 2350 «Прочие расходы» - сумма доходов (расходов) от продажи валюты, отражена в отчетности свернуто:

(тыс. руб.)

Прочие доходы (стр. 2340)		
До корректировок	*Корректировка*	*После корректировок*
2015	*2015*	*2015*
14 511 178	(885 816)	13 626 362

Прочие расходы (стр. 2350)		
До корректировок	*Корректировка*	*После корректировок*
2015	*2015*	*2015*
(13 353 242)	885 116	(12 468 126)

IV. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в Табл. 1, 2.

Таблица 1

Нематериальные активы

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	перемещено (внутренние движения)	начислено амортизации и убытков от обесценения	прочее движение	Убытки от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
									Первоначальная стоимость	Начислено амортизации		
Нематериальные активы - всего	на 2016	1 338	(771)	827	-	-	(394)	-	-	-	2 165	(965)
	на 2015	10 686	(1 884)	10	(9 358)	3 119	(2 006)	-	-		1 338	(771)

Таблица 2

Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			по результатам списания затрат как по давним периодам	положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или иных	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	на 2016	-	-	-	-	
	на 2015	390	-		(390)	-

4.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

Согласно Учетной политике инвентаризация основных средств проводится раз в три года. Последняя инвентаризация проводилась по состоянию на 01.10.2016, излишков и недостач основных средств не выявлено.

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

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

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

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

На конец отчетного года в составе арендованных средств у Общества числятся нежилые помещения общей площадью 1 782,6 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр. 1 (Арендодатель – ЗАО «КРАУС-М»).

Стоимостная оценка арендованного имущества договором не определена.

Наличие и движение основных средств, отраженных по стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, представлено в Табл. 3.

Таблица 3

Основные средства

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Выбыло объектов		Начислено амортизации	Перемещения			
		первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	Накоплено амортизации		первоначальная стоимость	Накоплено амортизации	первоначальная стоимость	Накоплено амортизации
Основные средства (без учета вложений в материальные ценности) - всего	за 2016	505 201	(36 711)	3 491	(258)	258	(5 076)	-	-	508 715	(37 610)
	за 2015	114 834	(42 199)	393 602	(13 235)	13 235	(7 757)	-	-	505 201	(36 711)

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

Наличие и движение финансовых вложений за 2015-2016 гг., отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 4.

Таблица 4

Финансовые вложения

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					выбыло (погашено)		переоценка (кроме убытков от обесценения, отраженных в составе прибыли/убытков по пояснениям)	Текущий (отложенный) налоговый актив/обязательство (кроме налога на прибыль, возникающего от обесценения)		
		первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	Накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	за 2016г.	62 400 459		8 893 282	(1 762 552)	-		-	69 541 189	-
	за 2015г.	72 231 911	-	5 382 125	(15 213 607)	-	-	-	62 400 459	-
Краткосрочные - всего	за 2016г.	11 952 849		5 468 132	(2 461 304)	-	-	-	14 959 726	-
	за 2015г.	2 100 726	-	12 197 414	(2 345 291)	-	-	-	11 952 849	-
Финансовых вложений - итого	за 2016г.	74 353 308	-	14 361 463	(16 223 858)	-	-	-	72 498 915	
	за 2015г.	74 332 667	-	17 479 539	(17 558 898)		-	-	74 353 308	-

4.4 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, за 2015-2016гг. представлены в Табл. 5.

Таблица 5

Запасы

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Наличие на: себестоимость	Наличие на: величина резервов на снижение стоимости	Изменения за период: поступления и затраты	Изменения за период: выбыло: себестоимость	Изменения за период: выбыло: резервов на снижение стоимости	Изменения за период: убыткам от снижения стоимости	Изменения за период: оборот запасов между их группами (выдачи)	На конец периода: себестоимость	На конец периода: величина резервов на снижение стоимости
Запасы - всего	за 2016г.	2 844 895	-	183 629	(811 750)	-	-	X	2 216 774	-
	за 2015г.	1 728 604	-	1 997 342	(880 961)	-		X	2 844 895	-
в том числе										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2016г.	34	-	798	(7 989)	-	-	-	25	-
	за 2015г.	39	-	8890	(8 895)	-	-	-	34	-
Товары для перепродажи	за 2016г.	2839867	-	121 920	(770 825)	-	-		2 190 962	-
	за 2015г.	1722248		1 803 545	(685 926)		-	-	2 839 867	-
Товары в готовом продукции и отраженные	за 2016г.	3 703	-	37 735	(24 938)	-	-	-	16 500	-
	за 2015г.	-	-	182 816	(179 113)		-	-	3 703	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в бывшее отражаются в составе «Запасов»)	за 2016г.	1 291	-	15 993	(7 568)	-	-	-	9 286	-
	за 2015г.	6 2[illegible]	-	2 101	(7 027)	-		-	1 291	

4.5 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2016 составила 7 180 841 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам - 3 335 298 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками - 668 896 тыс. руб.;
- проценты по депозитным счетам - 835 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) - 356 143 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в валюте) - 1 198 712 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в валюте) - 1 296 тыс. руб.;
- предоставленные долгосрочные беспроцентные займы (в валюте) - 4 215 381 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) - 11 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в у.е) - 379 860 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 1 498 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки – 1 307 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 21 604 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Табл. 6.

Таблица 6

Дебиторская задолженность

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года	
				поступление		выбыло				
		условия по условиям договора	просроченная	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке)	прочие	по сделке	списание на финансовый результат	прочее		условия по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность	на 31.12.2016	1 186 261	-	1 885 014	-	(1 401 421)	-	-	(1 548 271)	5 416 (06)	-
	на 31.12.2015	1 522 469	-	1 109 798		(2 682 301)	-	-	(1 053 933)	4 897 268	-
Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	на 31.12.2016	488 642	-	52 865		(2 [illegible])	-	-		618 291	-
	на 31.12.2015	752 011	-	37 711		(1 [illegible])	-	-	-	680 647	-
Авансы выданные	на 31.12.2016	[illegible]		-	-		-	-	(2 434 443)	-	-
	на 31.12.2015	[illegible]			-	(671 [illegible])	-			2 434 443	-
Прочая	на 31.12.2016	21 [illegible]	-	1 [illegible]		(618 [illegible])	-	-	[illegible]	2 795 231	
	на 31.12.2015	[illegible]	-	1 [illegible]		(1 [illegible])	-		(1 [illegible])	71 [illegible]	
Краткосрочная дебиторская задолженность (итого)	на 31.12.2016	[illegible]	-	[illegible]		(10 [illegible])	-	-	[illegible]	[illegible]	-
	на 31.12.2015	[illegible]	(79)	[illegible]		(4 [illegible])	-	79	[illegible]	[illegible]	-
в том числе											
Расчеты по начислениям в фондовую	на 31.12.2016	[illegible]	-	[illegible]		(203 [illegible])			-	58 791	-
	на 31.12.2015	[illegible]	-	[illegible]	-	(2 057 [illegible])	-	-		92 [illegible]	-
Авансы выданные	на 31.12.2016	[illegible]	-	[illegible]		(1 [illegible])	-	-	[illegible]	[illegible]	-
	на 31.12.2015	[illegible]		[illegible]	-	(1 [illegible])	-	-	-	[illegible]	
Прочая	на 31.12.2016	[illegible]		[illegible]	-	(1 [illegible])			[illegible]	[illegible]	-
	на 31.12.2015	[illegible]	(39)	[illegible]	-	[illegible]	-	39	[illegible]	[illegible]	-
Итого	на 31.12.2016 г.	[illegible]	-	[illegible]	-	[illegible]	-	-	-	[illegible]	-
	на 31.12.2015 г.	[illegible]	(39)	[illegible]		[illegible]	-	39		[illegible]	

4.6 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 15 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2016 составляет 49 291 913 тыс. руб. и представляет собой эмиссионный доход по размещенным акциям Общества.

Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5 процентов чистой прибыли.

В соответствии с решением годового Общего собрания акционеров Общества (Протокол №01-16 от 30.06.2016) 5% чистой прибыли 2015 года в размере 48 100 тыс. рублей направлено на увеличение Резервного фонда Общества.

На 31.12.2016 величина резервного фонда составила 296 142 тыс. руб. (38,91 % от размера, предусмотренного Уставом Общества)

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2016 составляет 170 204 тыс. руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса), убыток отчетного года составил 183 665 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

4.7 Оценочные обязательства (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2016 величина начисленного обязательства составила 19 898 тыс. руб.

4.8 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510, 1550 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение кредитов и займов за 2015-2016гг., отраженных по стр. 1410, 1450, 1510 и 1550 Бухгалтерского баланса, представлены ниже в Таблице 7.

4.9 Кредиторская задолженность (стр. 1450, 1520 Бухгалтерского баланса)

Кредиторская задолженность Общества на 31.12.2016 составила 1 891 163 тыс. руб.

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 104 292 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками - 19 799 тыс. руб.;
- расчеты по авансам полученным - 39 933 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам в сумме 7 874 тыс. руб.;
- договор на организацию строительства - 33 944 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 2 742 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1450, 1520 представлено в Табл. 7.

Таблица 7

Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Начислено за период					Остаток на конец периода
			поступило		выбыло			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по договору, накладной)	начисленная сумма пени, штрафы и иные начисления	погашено	переведено в краткосрочную задолженность	прочее (в т.ч. списано в связи с истечением срока давности)	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	на 2016г.	3 955 086	1 442 792	-	(1 515 497)	-	(538 266)	3 344 115
	на 2015г.	11 600 911	53 864	-	(6 937 855)	1 786 072	(5 499 926)	3 983 086
в том числе: кредиты	на 2016г.	2 196 971	1 407 148	-	(1 483 184)		(538 266)	1 581 669
	на 2015г.	13 981 992	13 672		(6 029 495)	-	(4 869 538)	2 996 631
займы	на 2016г.	-	-	-	-	-		-
	на 2015г.		-	-		-	-	-
прочее	на 2016г.	1 758 115	35 644	-	(32 313)	-		1 760 446
	на 2015г.	638 919	732	-	(8 388)	1 786 072	(630 390)	1 787 015
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	на 2016г.	18 348 132	26 142 936	-	(10 691 406)	-	538 266	15 725 893
	на 2015г.	7 949 270	13 429 639	-	(5 742 671)	(1 786 072)	5 499 926	18 348 132
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	на 2016г.	4 [illegible]	227 677		(214 434)	-	-	14 761
	на 2015г.	29 329	247 099	-	(229 986)		-	6 613
Авансы полученные	на 2016г.	333 227	384 541	-	(1 527 645)	-	-	40 124
	на 2015г.	276 471	2 101 815	-	(1 602 059)	-	-	333 227
расчеты по социальному страхованию	на 2016г.	11 253	37 928	-	(31 207)	-	-	17 974
	на 2015г.	2 648	40 846	-	(134 312)	-	-	11 253
кредиты	на 2016г.	14 564 [illegible]	15 620 457		(16 [illegible])	-	538266	12 736 726
	на 2015г.	2 812 930	7 299 720			-	4 869 538	14 [illegible]
займы	на 2016г.	2 [illegible]	9 [illegible]	-	(5 952 [illegible])	-	-	2 040 394
	на 2015г.	1 632 054	2 [illegible]	-	(714 [illegible])	-	-	2 [illegible]
прочее	на 2016г.	[illegible]	1 967 066	-	(3 162 [illegible])	-	-	874 [illegible]
	на 2015г.	2 087 028	1 550 554	-	(2 311 [illegible])	(1 786 072)	630 390	[illegible]
Итого	на 2016г.	22 331 218	29 625 768	-	(12 [illegible])		X	19 101 [illegible]
	на 2015г.	21 650 181	13 361 541	-	(12 [illegible])	-	X	22 331 218

4.10 Обязательства и обременения

Свод обеспечений и обязательств полученных и выданных представлен в Табл. 8.

Таблица 8

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	365 260	480 956
Выданные - всего	3 906 756	5 468 057

4.11 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС) (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2016 г. 917 301 тыс. руб.

Большую часть выручки (92,37 %) составляют:

- выручка от реализации земельных участков (19,52%) – 179 054 тыс. руб.;
- выручка от реализации объектов недвижимости (72,85%) – 668 287 тыс. руб.

Прочие доходы (стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2016 г. составили 7 077 573 тыс. руб. в том числе:

Таблица 9

(тыс. руб.)

Статья доходов	Сумма
Проценты к получению (стр. 2320 ОФР), в т.ч.	492 399
• по займам выданным	485 656
• по размещенным депозитам	6 743
Итого прочие доходы (стр. 2340 ОФР), в т.ч.	7 077 573
• Доходы, связанные с продажей (покупкой) валюты, отличные от курсов продаж	1
• Доходы от выбытия финансовых вложений	347 094
• Доходы от переуступки прав требования	621 014
• Доходы от реализации ОС	508
• Курсовые разницы	5 995 918
• Прочие внереализационные доходы	112 734
• Суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности	304

4.12 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж составила 675 168 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах).

Управленческие расходы составили 362 535 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы составили 140 065 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах).

Расходы по элементам затрат за 2015-2016 гг. представлены в Табл. 10.

Таблица 10

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2016 г.	за 2015 г.
Материальные затраты	676 818	655 616
Расходы на оплату труда	250 842	248 887
Отчисления на социальные нужды	55 901	54 762
Амортизация	9 170	9 364
Прочие затраты	185 037	128 322
Итого по элементам	1 177 768	1 097 350

Прочие расходы (стр. 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2016 г. составили 6 909 323 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 11

(тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	5 765
Курсовые разницы	5 501 894
Расходы, связанные с выбытием финансовых вложений	618 126
Расходы от переуступки права требования	623 014
Земельный налог, налог на имущество, транспортный налог	24 937
Комиссия банка	10 284
Штрафы, пени по налогам и сборам, за неисполнение хозяйственных договоров	12 496
Прочие расходы	13 807

4.13 Операции по покупке (продаже) иностранной валюты

В Отчете о финансовых результатах операции по продаже (покупке) валюты отражаются Обществом свернуто в виде итогового сальдо по строке 2350 Отчета о финансовых результатах:

Таблица 12

(тыс. руб.)

Вид курсовых разниц	Сумма за 2016 г.	Сумма за 2015 г.
Доходы связанные с продажей (покупкой) валюты	1 417 113	904 098
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	(1 423 878)	(885 116)
Итого	(6 765)	18 982

4.14 Расчеты налога на Прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

В соответствии с ПБУ №18/02:

- сумма условного дохода за 2016 год составила 315 777 тыс. руб.;
- сумма условного расхода за 2016 год составила 20 070 тыс. руб.;

Структура постоянных налоговых активов и обязательств за 2016 г. представлена в Табл. 13

Таблица 13

Расшифровка постоянных налоговых активов и постоянных налоговых обязательств, оказавших влияние на сумму налога на прибыль за 2016 г.
(стр. 2421 Отчета о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

Показатель	Сумма	ПНА (постоянный налоговый актив)
Внереализационные доходы		
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	1 417 113	283 423
Резерв на оплату отпусков	4 718	944
Курсовые разницы по расчетам в у.е., принимаемые для налогообложения	203 865	40 773
Прочее	2	0,400
Итого доходов, формирующих постоянный налоговый актив	**1 625 698**	**325 140**

(тыс. руб.)

Показатель	Сумма	ПНО (постоянное налоговое обязательство)
Внереализационные доходы		
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	7 459	1 492
Проценты	411 402	82 280
Итого доходов, формирующих постоянные налоговые обязательства	**418 861**	**83 772**

(тыс. руб.)

Показатели	Суммы	ПНО (постоянное налоговое обязательство)
Управленческие расходы		
ГСМ и прочие материалы для обслуживания транспортных средств	555	111
Для легковых автомобилей	156	31
Командировочные расходы	38	8
Представительские расходы	16	3
Прочие расходы	1 181	236
Страхование ответственности членов совета директоров	1 174	235
Итого:	3 120	624
Коммерческие расходы		
Прочие материальные расходы и расходы на продажу	5	1
Итого:	5	1

(тыс. руб.)

Показатели	Сумма	ОНА (постоянный налоговый актив)
Вероятностные расходы		
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	70	14
Отклонение курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	14 224	2 845
Итого:	**14 224**	**2 845**

(тыс. руб.)

Показатели	Сумма	ПНО (постоянное налоговое обязательство)
Вознаграждения и компенсации не указанные в трудовых контрактах	489	98
Госпошлина за госрегистрацию	38	8
Дебиторская задолженность, признанная безнадежной	1 011	202
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	1 423 878	284 776
Курсовые разницы	396 753	79 351
Налог на добавленную стоимость	43	9
Пени за несвоевременную уплату налогов, сборов	6 238	1 248
Проценты к уплате за пользование кредитными, заемными средствами	13 388	2 678
Прочее	8 340	1 666
Расходы по договорам медицинского страхования членов семьи сотрудников	517	103
Расходы, связанные с выбытием финансовых вложений	271 033	54 207
Итого:	2 121 728	424 346

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли.

Величина отложенного налогового актива за 2016 г. увеличилась на 25 276 тыс. рублей, что уменьшит налоговые платежи в следующих налоговых периодах.

Структуре отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах)на отчетный 2016 г. представлено в Табл. 14.

Таблица 14

(тыс. руб.)

Виды ОНА	Остаток на 01.01.2016	Оборот за период		Остаток на 31.12.2016
		Начислено ОНА	Погашено ОНА	
Дебиторская задолженность	1 062	13 386	8 448	6 000
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	2	-	2	-
Основные средства	26	-	26	-
Отложенные налоговые убытки предыдущих периодов	1 524 028	113 263	92 896	1 544 394
Убыток текущего периода	-	266 934	266 934	-
Итого	1 525 118	393 583	368 306	1 550 394

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет.

По итогам 2016 г. величина отложенного налогового обязательства увеличилась на 2 533 тыс. руб.

Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах)представлена в табл. 15.

Таблица 15

(тыс. руб.)

Виды ОНО	Остаток на 01.01.2016	Оборот за период		Остаток на 31.12.2016
		Начислено ОНО	Погашено ОНО	
Внеоборотные активы	189	-	189	-
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	2	-	2	-
Основные средства	10	189	24	175
Товары отгруженные	741	7 547	4 988	3 300
Итого	942	7 736	5 203	3 475

4.15 Прочие платежи

По строке 2460 Отчета о финансовых результатах Обществом отражены следующие платежи в размере 120 076 тыс. руб.:

- расходы по уплате штрафных санкций по налогу на прибыль в размере 27 870 тыс. руб. (погашение недоимки по результатам выездной налоговой проверки; решение №09-20/14 от 13.05.2015 г.; постановление арбитражного суда г. Москвы (кассационная жалоба) от 30.08.2016 г.);
- величина произведенных корректировок отложенных налоговых обязательств (активов) по результатам выездной налоговой проверки в размере 92 206 тыс. руб.

V. Прочая информация

5.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5.2 Прибыль (убыток) на одну акцию

Базовый убыток отчетного периода составил 1 483 665 тыс. рублей.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций на 31.12.2016 составляет 15 220 793 акций.

Базовый убыток на акцию составил 0,097тыс. руб.

5.3 Операции со связанными сторонами

Выплаты вознаграждений основному управленческому персоналу составили 49 438 тыс. руб., в т.ч.:

- заработная плата – 44 394 тыс. руб.
- бонусы – 5 044 тыс. руб.

Сумма начисленных страховых взносов составила 4 677 тыс. руб.

5.4 Страхование ответственности директоров и руководителей исполнительных органов

30 июня 2016 года состоялось Годовое общее собрание акционеров Общества.

На собрании была одобрена сделка, в которой имеется заинтересованность: договор страхования (полис) ответственности членов Совета Директоров и руководителей исполнительных органов Общества на следующих условиях.

Страховщик: ООО Страховая компания «Согласие».

Предмет сделки: Страховой случай – гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в качестве должностных лиц Общества – в соответствии с Правилами страхования, в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности).

Лимит ответственности: 315 000 тыс. руб.

Срок страхования: 1 год (19.09.2016г. – 18.09.2017г.).

Страховая премия: 1 177 тыс. руб.

Номер и дата полиса № 0002102-0577234/16 ДР от 16 сентября 2016 г.

5.5 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество выделяет два основных операционных сегмента.

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;
- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи (машиноместа и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи;

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных, рекламных, маркетинговых услуг, предоставление прав на использование товарного знака, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация отдельно по ним не раскрывается.

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2015 - 2016 гг. представлена в Табл. 16.

Таблица 16.

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи	Прочие	Всего

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
		2016 г.		
Выручки (по сегменту)				
(тыс. руб.)	179 054	668 287	69 960	917 301
%	19,52	72,85	7,63	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	162 597	512 571	x	675 168
%	24,08	75,92	x	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	16 457	155 716	69 960	242 134
%	6,80	64,31	28,89	100
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	**502 599**
		2015 г.		
Выручки (по сегменту)				
(тыс. руб.)	383 278	505 479	112 613	1 001 370
%	38,28	50,48	11,25	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	146 446	495 065	3 443	644 953
%	22,71	76,76	0,53	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	236 831	10 415	109 171	356 416
%	66,44	2,92	30,63	100
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	**524 072**

К перераспределяемым активам (обязательствам) и расходам относятся:

- отложенные налоговые обязательства и активы;
- расходы по налогу на прибыль и иные аналогичные платежи, расходы по налогу на имущество;
- текущие расчеты с бюджетом по налогу на прибыль, налогу на имущество, налогу на добавленную стоимость;
- управленческие и коммерческие расходы.

Активы сегментов включают основные средства, материально-производственные запасы, дебиторскую задолженность. Перераспределенные активы не включаются в состав активов сегментов, поскольку непосредственно не связаны с отчетными сегментами, и необходимая база распределения отсутствует.

К обязательствам сегментов относятся краткосрочные обязательства, за исключением обязательств по кредитам и займам, полученным на финансирование деятельности Общества в целом.

Таблица 17.

(тыс. руб.)

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки, квартиры	Прочие объекты недвижимости	Прочие	Всего
		2016 г.		
Активы сегмента				
Основные средства, материально-производственные запасы	1 796 970	606 281	66 562	2 469 812

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки, квартиры	Прочие объекты недвижимости	Прочие	Всего
Дебиторская задолженность	579.659	3.114.416	x	3.694.075
Активы, не распределенные по сегментам	x	x	3.486.766	3.486.766
Обязательства сегмента				
Кредиторская задолженность	118.323	63.944	x	182.267
Обязательства, не распределенные по сегментам	x	x	1.675.785	1.675.785
2015 г.				
Активы сегмента				
Основные средства, материально-производственные запасы	1 960 577	1 078 783	72 701	3 112 061
Дебиторская задолженность	890 496	2 512 549	x	3 403 045
Активы, не распределенные по сегментам	x	x	6 011 356	6 011 356
Обязательства сегмента				
Кредиторская задолженность	115 311	70 734	x	186 044
Обязательства, не распределенные по сегментам	x	x	2.329.467	2.329.467

5.6.События после отчетной даты.

На дату составления отчетности Обществу не были известны существенные события, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2016 год, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор **А. С. Крылов**

28 марта 2017 года

Росэкспертиза

Исх. № 584-23/АЗ-17

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимой аудиторской компании
ООО «Росэкспертиза»
о бухгалтерской (финансовой)
отчетности
Публичного акционерного общества
«ИНГРАД» за 2017 год

Акционерам Публичного акционерного общества «ИНГРАД»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943, местонахождение (адрес): 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д.14), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Публичного акционерного общества «ИНГРАД» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях раскрыта в п. 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

© 2018 ООО «Росэкспертиза»

Мы считаем, что данные вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности признания их в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудируемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными; анализ применяемого порядка формирования резерва под обесценение финансовых вложений и тестирование обоснованности расчета резерва под обесценение финансовых вложений.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Заемные обязательства

Информация о заемных обязательствах раскрыта в п. 5.8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудируемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, при квалификации заемных обязательств в качестве долгосрочных необходимо учитывать не только условия договоров, но и наличие ковенантных обязательств.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование заемных обязательств на предмет обоснованности и правильности отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности; проверку правильности классификации заемных обязательств на долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства; анализ фактического соблюдения аудируемым лицом всех условий погашения заемных обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Прочая информация

Руководство аудируемого лица несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой годовой отчет и ежеквартальный отчет эмитента за 1 квартал 2018 года, которые, как ожидается, будут доступны нам после даты настоящего аудиторского заключения.

© 2018 ООО «Росэкспертиза»

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не делаем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров осуществляет предварительное утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

© 2018 ООО «Росэкспертиза»

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и Комитетом по аудиту при Совете директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту при Совете директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

© 2018 ООО «Росэкспертиза»

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту при Совете директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту (Руководитель проекта),
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

Сапронова Л.С.

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза»,
ОГРН 1027739273946,
107078, Москва, улица Маши Порываевой, дом 34,
член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Российский Союз аудиторов»,
ОРНЗ 11603045778

«Росэкспертиза»

30 марта 2018 года

© 2018 ООО «Росэкспертиза»

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес):
129090, Москва г, Олимпийский пр-кт, дом № 14

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г	На 31 декабря 2016 г	На 31 декабря 2015 г
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 5.1	Нематериальные активы	1110	420	1 200	567
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 5.2	Основные средства	1150	3 335 071	283 105	268 490
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п. 5.3	Финансовые вложения	1170	100 576 552	68 531 188	62 400 456
	в том числе: вклады в уставные капиталы	1171	78 225 680	62 223 661	62 223 661
	предоставленные займы	1172	22 354 672	7 307 528	176 798
п. 6.3	Отложенные налоговые активы	1180	1 992 124	1 500 304	1 525 178
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	23 143	23 143
	Итого по разделу I	1100	105 905 766	71 369 031	64 217 777
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 5.4	Запасы	1210	1 962 455	2 218 774	2 844 695
	в том числе: товары для перепродажи	12101	1 959 639	2 190 962	2 839 868
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п. 5.5	Дебиторская задолженность	1230	9 034 094	7 160 841	9 413 077
	в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	593 849	3 335 295	3 632 452
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	628 989	668 896	773 227
	беспроцентные займы	12303	1 154 134	1 215 381	1 460 349
	прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	6 659 023	1 961 270	3 547 049
п. 5.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 588 177	2 959 724	11 952 649
	в том числе: Предоставленные займы	12401	2 588 177	2 909 098	11 873 619
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 082	8 155	9 627
	Прочие оборотные активы	1260	9 169	5 127	15 102
	Итого по разделу II	1200	13 627 975	12 370 621	24 235 750
	БАЛАНС	1600	119 334 142	83 739 652	88 453 526

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п. 5.6	Уставный капитал (складочный капитал уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	15 220 793	15 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
п. 5.6	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	49 291 913	49 291 913
	в том числе эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	-	-
п. 5.6	Резервный капитал	1360	296 142	296 142	248 042
п. 5.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 436 029)	(170 204)	1 351 561
	Итого по разделу III	1300	92 452 305	64 638 644	66 122 309
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. 5.8	Заемные средства	1410	23 298 611	1 617 881	2 196 071
	в том числе долгосрочные долговые ценные бумаги	14101	15 000 000	-	-
	долгосрочные кредиты	14102	8 298 611	1 584 769	2 196 071
	проценты по долгосрочным кредитам и	14103	-	33 112	-
п. 6.3	Отложенные налоговые обязательства	1420	631	3 475	942
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п. 5.9	Прочие обязательства	1450	-	1 703 759	1 786 073
	Итого по разделу IV	1400	23 299 241	3 375 115	3 983 086
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. 5.8	Заемные средства	1510	3 177 158	15 601 703	17 584 077
	в том числе краткосрочные кредиты	15101	390 432	12 736 726	14 968 178
	краткосрочные займы	15102	1 542 643	2 046 794	2 119 869
	проценты по долгосрочным кредитам, займам и долговым ценным бумагам	15103	1 205 799	790 675	19 556
	проценты по краткосрочным кредитам и займам	15104	38 284	27 508	487 374
п. 5.9	Кредиторская задолженность	1520	397 080	104 292	729 435
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. 5.7	Оценочные обязательства	1540	8 377	19 898	24 617
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 582 596	15 725 893	18 348 131
	БАЛАНС	1700	119 334 142	83 739 652	88 453 526

Руководитель _____ Поселянов Павел Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
п. 6.1	Выручка	2110	453 003	917 301
п. 6.2	Себестоимость продаж	2120	(362 124)	(675 168)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	90 879	242 133
п. 6.2	Коммерческие расходы	2210	(77 282)	(140 065)
п. 6.2	Управленческие расходы	2220	(207 216)	(362 535)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(283 629)	(260 467)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п. 6.1	Проценты к получению	2320	634 403	492 399
п. 6.2	Проценты к уплате	2330	(2 104 161)	(1878 721)
п. 6.1	Прочие доходы	2340	4 393 060	7 077 573
п. 6.2	Прочие расходы	2350	(4 549 060)	(6 909 323)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 609 386)	(1 478 539)
п. 6.3	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	22 694	(190 758)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	2 844	(2 724)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	341 729	117 674
	Прочее	2460	-	(120 076)
п. 5.6	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 264 824)	(1 483 665)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
п. 5.6	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 264 824)	(1 483 965)
	Справочно			
п 7.2	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Посеменов Павел Александрович (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	812 540	1 813 568
в том числе			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	539 788	1 012 111
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	4 900	7 778
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счёта	4114	1 275	-
расторжение ИК и ДДУ	4115	227 639	165 944
от уступки прав требования	4117	-	621 014
прочие поступления	4119	38 738	6 721
Платежи - всего	4120	(2 182 285)	(1 940 546)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(141 226)	(181 454)
в связи с оплатой труда работников	4122	(212 913)	(268 365)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 706 755)	(1 383 847)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(69 247)	(80 141)
прочие платежи	4129	(52 144)	(36 749)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 369 745)	(126 978)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 697 648	3 741 884
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	508
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	347 094
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 519 803	3 183 104
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	177 845	211 178
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(20 923 229)	(3 104 622)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(3 901)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(347 093)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(20 923 229)	(2 753 628)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(18 225 581)	637 262

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	31 790 595	2 295 751
в том числе			
получение кредитов и займов	4311	21 790 595	2 295 751
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	10 000 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(12 168 170)	(2 780 744)
в том числе			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(12 168 170)	(2 780 744)
	4324	-	
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 622 428	(484 993)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	27 102	25 291
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 155	9 827
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	35 082	8 155
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(175)	(26 963)

Руководитель _____ Поселёнов Павел Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336259		
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	15 220 793	-	49 291 913	248 042	1 361 561	66 122 309
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего	3220	-	-	-	-	(1 483 665)	(1 483 665)
в том числе							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 483 665)	(1 483 665)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	48 100	(48 100)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	15 220 793	-	49 291 913	296 142	(170 204)	64 538 644
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	26 000 000	-	-	X	X	26 000 000
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 264 824)	(1 264 824)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 264 824)	(1 264 824)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	3 078 485	-	-	3 078 485
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(1 435 028)	92 452 305

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	92 452 305	64 638 644	66 122 309

Руководитель _____ Поселенов Павел Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Расчет стоимости чистых активов

Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	420	1 200	567
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	3 335 071	263 105	268 490
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	100 576 552	69 531 189	62 400 459
Отложенные налоговые активы	1180	1 892 124	1 560 394	1 525 116
Прочие внеоборотные активы	1190	-	23 143	23 143
Запасы	1210	1 862 456	2 216 774	2 844 895
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	9 034 094	7 180 641	9 413 077
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 586 177	2 369 724	11 952 849
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 082	8 156	9 927
Прочие оборотные активы	1260	6 168	5 127	15 102
ИТОГО активы	-	119 234 742	83 739 652	88 453 526
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	23 298 611	1 617 881	2 196 071
Отложенные налоговые обязательства	1420	831	3 475	942
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	1 753 759	1 786 073
Заемные средства краткосрочные	1510	3 177 158	15 601 703	17 594 077
Кредиторская задолженность	1520	397 050	104 292	729 438
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	6 577	19 896	24 617
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	26 891 837	19 101 008	22 331 217
Стоимость чистых активов	-	92 452 905	64 638 644	66 122 309

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

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

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

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

1.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

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

ИНН - 7702336269
КПП – 774501001
ОГРН - 1027702002943

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

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

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

1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧРЕДИТЕЛЯХ И АКЦИОНЕРАХ ОБЩЕСТВА

Учредителями Общества являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»

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

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИК Алгоритм»

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

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

Сокращенное фирменное наименование: АО «Трена»

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

Бенефициарные владельцы Общества:

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

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

а) Совет директоров:

- Авдеев Роман Иванович;
- Ежков Антон Викторович;
- Крюков Андрей Александрович;
- Пастушкина Мирина Михайловна;
- Пежутин Павел Андреевич;
- Поселёнов Павел Александрович;
- Родионов Андрей Михайлович;
- Степаненко Алексей Анатольевич;
- Шепотутов Вячеслав Александрович;

б) Коллегиальный исполнительный орган:

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:

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

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

Генеральный директор – Крылов Артемий Сергеевич (с 01.01.2017 г по 23.05.2017) (основание: Протокол заседания совета директоров общества №114 от 23 ноября 2010 г.)

г) Ревизор Общества:

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

Главный бухгалтер Общества:

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

Борунова Екатерина Германовна - с 01.01.2017 по 01.09.2017.

1.3 ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Так же в 2017 году Общество осуществляло:

Инвестиционную деятельность:

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

Финансовую деятельность:

- привлечение заемных средств.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Стоимость чистых активов Общества составила:

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

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

1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ ОБЩЕСТВА

ООО «Росэкспертиза»

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

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

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

II. ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

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

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

2.1 Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам.

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

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

2.2 Учет материально-производственных запасов

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

2.3 Финансовые вложения

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

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

2.4 Дебиторская задолженность

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

2.5 Учет кредитов и займов

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

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

2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:

1) Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях;

2) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

III. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТА.

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

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

IV. ИЗМЕНЕНИЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ СТРОК В ОТЧЕТНОСТИ

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности:

1) данные по строкам 1230 «Дебиторская задолженность», 1350 «Добавочный капитал», 1410 «Долгосрочные заемные средства», 1510 «Краткосрочные заемные средства» за 2015 г. и 2016 г. представлены с дополнительной расшифровкой;

2) произведена корректировка показателей строк 1410 «Заемные обязательства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные обязательства» и 1550 «Прочие обязательства» на 31.12.2016 и на 31.12.2015:

тыс. руб.

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

тыс. руб.

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности на 31.12.2015 до корректировки	Изменение	Данные отчетности на 31.12.2015 после корректировки	Основание
Заемные обязательства (стр. 1510)	17.087.047	507.030	17.594.077	Проценты по заемным обязательствам отражаются в составе статьи краткосрочные заемные обязательства
Прочие обязательства (стр. 1550)	507 030	(507.030)	-	

V. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

5.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

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

Таблица 1

Нематериальные активы

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					Выбыло				Переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убытки от обесценения	первоначальной стоимости	накопленной амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные	**за 2017**	**2.165**	**(965)**		**(1.327)**	**955**	**(408)**				**838**	**(418)**
активы - всего	**за 2016**	**1.338**	**(771)**	**827**			**(194)**	-	-	-	**2.165**	**(965)**
в том числе												
Исключительное	за 2017	2 165	(965)		(1.327)	955	(408)				838	(418)
право в отношении товарного знака и знака обслуживания, наименования мест происхождения товаров	за 2016	1.338	(771)	827			(194)	-	-	-	2.165	(965)

5.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

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

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

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

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

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

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

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

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

Стоимостная оценка арендованного имущества договором не определена

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

Таблица 2

Основные средства

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Выбытие объектов			Переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	прочее движение	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений и нематериальных активов) – всего	за 2017	300.715	(37.610)	3.000.112	(1.795)	1.688	(8.039)	-	-	3.370.032	(43.961)
	за 2016	305.206	(30.711)	3.591	(258)	258	(8.076)	-	-	300.715	(37.610)
в том числе Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2017	27.785	(23.701)	827	(126)	226	(3.615)			28.284	(26.273)
	за 2016	32.328	(22.429)	2.117	(6.660)	6.660	(2.905)	-	-	27.785	(23.701)
Другие виды основных средств	за 2017	313	(313)	-	-	-	-	-	-	313	(313)
	за 2016	571	(571)	-	(258)	258	-	-	-	313	(313)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2017	1.734	(1.344)		(70)	66	(247)			1.664	(1.525)
	за 2016	2.192	(1.550)	-	(458)	458	(252)	-	-	1.734	(1.344)
Транспортные средства	за 2017	7.911	(5.252)		(1.796)	1.596	(1.152)			6.115	(4.808)
	за 2016	7.138	(4.054)	1.474	(201)	201	(1.669)	-	-	7.911	(5.252)
Здания	за 2017	113.541	(6.847)	789			(3.796)			118.242	(10.643)
	за 2016	117.543	(3.055)			-	(3.792)	-	-	117.543	(6.847)
Земельные участки	за 2017	145.329	-	3.078.485						3.223.814	-
	за 2016	145.329	-			-	-	-	-	145.329	-
Офисное оборудование	за 2017	100	(92)				(7)			100	(100)
	за 2016	100	(52)			-	(40)	-	-	100	(92)

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

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

Таблица 3

Финансовые вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					выбыло (погашено)		Начисление процентов (на дачи, доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Покупка		
		первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступила	первоначальная стоимость	Накопленная корректировка		рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	за 2017г.	69.531.189	-	42.746.214	(11.699.351)	-	-	-	100.578.552	-
	за 2016г.	62.400.459	-	8.890.282	(1.762.552)	-	-	-	69.531.189	-
Краткосрочные - всего	за 2017г.	2.959.724	-	1.158.583	(1.527.130)	-	-	(3.000)	2.591.177	(3.000)
	за 2016г.	11.952.849	-	5.468.181	(14.461.306)	-	-	-	2.959.724	-
Финансовых вложений - итого	**за 2017г.**	**72.490.913**	-	**43.905.297**	**(13.226.481)**	-	-	**(3.000)**	**103.169.729**	**(3.000)**
	за 2016г.	**74.353.308**	-	**14.361.463**	**(16.223.858)**	-	-	-	**72.490.913**	-

На основании договора о приобретении акций от 23.08.2017 г. №23082017 Обществом были приняты к учету обыкновенные бездокументарные акции АО ИНГРАД в количестве 10.000.100 тыс. шт., общей стоимостью 16.000.000 тыс. руб. (отчет о рыночной стоимости акций оценщика АО «НЭО Центр» от 14.08.2017).

Признаки обесценения по результатам проверки по вышеуказанным активам Обществом не установлены.

5.4 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 4:

Таблица 4

Запасы

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					выбыло					
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себестоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	**за 2017г.**	**2.216.774**	-	**71.897**	**(426.216)**	-	-	X	**1.862.455**	-
	за 2016г.	**2.844.895**	-	**183.629**	**(811.750)**	-	-	X	**2.216.774**	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2017г.	26	-	3.863	(3.874)	-	-	-	15	-
	за 2016г.	34	-	7.981	(7.989)	-	-	-	26	-
Товары для перепродажи	за 2017г.	2.190.962	-	11.609	(342.632)	-	-	-	1.859.939	
	за 2016г.	2.839.867	-	121.920	(770.825)	-	-	-	2.190.962	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2017г.	16.500	-	56.424	(72.924)	-	-	-	-	-
	за 2016г.	3.703	-	37.735	(24.938)	-	-	-	16.500	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2017г.	9.286			(6.736)				2.500	-
	за 2016г.	1.291	-	15.993	(7.998)	-	-	-	9.286	-

5.5 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2017 г. составила 9.034.094 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам 593.949 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 626.989 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) – 357.325 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в валюте) - 1.606 тыс. руб.;
- предоставленные долгосрочные беспроцентные займы (в валюте) 1.154.134 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) - 1.374.258 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 1.861 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки - 2.393.570 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 2.530.403 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Таблице 5.

Таблица 5

Дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Начало отчетного года		Движение за период						Конец отчетного периода	
				поступление		выбытие					
		стоимость за вычетом резерва по сомнительным долгам	величина резерва по сомнительным долгам	увеличение стоимости за счет начисления процентов, штрафов, пеней, признания дебиторской задолженности	уменьшение стоимости за счет погашения процентов, штрафов, пеней, списания дебиторской задолженности	оплата	списание на финансовый результат	восстановление резерва	прочее выбытие	стоимость за вычетом резерва по сомнительным долгам	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	на 2017г.	1.414.757	-	2.108.279	-	(2.432.265)	-	-	-	1.090.771	-
	на 2016г.	4.821.837	-	1.993.293	-	(4965.934)	-	-	(3.634.443)	1.414.757	-
в том числе:											
Расчеты по покупке акций дочерних	на 2017г.	690.302	-	454.53	-	(81.696)	-	-	-	926.436	-
	на 2016г.	690.047	-	5.980	-	(1.225)	-	-	-	690.302	-
Авансы выданные	на 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	на 2016г.	3.634.443	-	-	-	-	-	-	(3.634.443)	-	-
Беспроцентные займы	на 2017г.	1.215.361	-	1.199	-	(162.362)	-	-	-	1.154.134	-
	на 2016г.	1.460.529	-	11.991	-	(422.760)	-	-	-	215.761	-
Проценты по предоставленным займам	на 2017г.	1.538.584	-	1.642.831	-	(2.203.327)	-	-	-	1.812.089	-
	на 2016г.	46.388	-	1.792.605	-	(220.412)	-	-	-	1.538.584	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	на 2017г.	5.776.884	-	3.863.178	-	(1.666.539)	-	-	-	9.093.023	-
	на 2016г.	4.598.240	-	7.541.504	-	(10.993.164)	-	-	3.634.443	5.776.884	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	на 2017г.	59.104	-	446.144	-	(454.159)	-	-	-	51.089	-
	на 2016г.	92.752	-	930.695	-	(964.343)	-	-	-	59.104	-
Авансы выданные	на 2017г.	3.335.291	-	12.393.681	-	(14.068.165)	-	-	-	593.949	-
	на 2016г.	498.016	-	159.341	-	(136.166)	-	-	2.634.443	3.335.291	-
Проценты по предоставленным займам	на 2017г.	358.473	-	311.452	-	(312.600)	-	-	-	357.325	-
	на 2016г.	1.472.867	-	9.811.417	-	(12.141.203)	-	-	-	358.473	-
Прочие	на 2017г.	24.013	-	2.446.43	-	(2.445.613)	-	-	-	2.525.833	-
	на 2016г.	1.557.726	-	3.407.051	-	(4.940.764)	-	-	-	24.013	-
Итого	на 2017г.	7.190.841	-	5.971.053	-	(4.098.804)	-	-	-	9.034.094	-
	на 2016г.	9.411.077	-	9.526.797	-	(11.759.098)	-	-	-	7.190.841	-

5.6 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 41.220.793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2017 г. составляет 52.370.398 тыс. руб., в т.ч.:

- эмиссионный доход по размещенным акциям Общества - 49.291.913 тыс. руб.;
- вклад в имущество Общества (земельные участки) – 3.078.485 тыс. руб

Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса), согласно Уставу, создается в размере 5% от уставного капитала и формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли.

По состоянию на 31.12.2017 г. резервный фонд Общества сформирован в размере 296,142 тыс. руб. (0,7% от Уставного капитала).

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2017 составил 1.435.028 тыс. руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса).

Убыток отчетного года составил 1.264.824 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

5.7 Оценочные обязательства (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2017 величина начисленного обязательства составила 8.377 тыс. руб.

Таблица 6

тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	19.898	8.377	19.898	-	8.377
в том числе: Резерв предстоящих отпусков	19.898	8.377	19.898	-	8.377

5.8 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, отраженных по стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса, представлена в Таблицах 7, 8:

Таблица 7

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса) (тыс. руб.)

	Основная сумма кредита долгосрочная (по графику погашения)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просроченных процентов
Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»						
90-062/КЛ-14 от 03.09.2014	161 311	03.09.2014	15.03.2019	12%	ежеквартально	нет

	Основная сумма кредита долгосрочная (по графику погашения)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просроченных процентов
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК						
Д/с №10 от 14.12.2016 к кредитному договору 5547/13 от 29.10.2013	1.896.800	29.10.2013	30.06.2025	ключ.ст. - 3%	ежеквартально	нет
Д/с №8 от 14.12.2016 к кредитному договору 5539/13 от 07.10.2013	3.060.500	07.10.2013	30.06.2025	ключ.ст. - 3%	ежеквартально	нет
Кредитный договор №33747/16 от 26.10.16 г.	180 000	26.10.2016	26.09.2019	15%	ежеквартально	нет
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017	15.000.000	23.03.2017	17.03.2022	ключ.ст. - 3%	ежеквартально	нет
Итого долгосрочные обязательства	**23.298.611**					

Таблица 8

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса)

	Основная сумма кредита (тыс. руб.)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просроченных процентов
АО "ИНГРАД"						
Договор займа №ПСТ-ОПН-04092017 от 04.09.2017	3.623	04.09.2017	03.09.2018	10.00%	единовременно	нет
ООО "ИР Девелопмент"						
Договор займа №ИРД-ОПН-05052016 от 05.05.2016	179.740	05.05.2016	04.05.2018	9,00%	единовременно	нет
КП Мартемьяново ООО						
Договор займа №КПМ-ОПН-18112014 от 18.11.2014	3.437	18.11.2014	18.11.2018	9,00%	единовременно	нет
Общество с ограниченной ответственностью "МКБ Капитал"						
Договор займа №29-09/17/1 от 29.09.2017	1.277.550	29.09.2017	29.09.2018	13%	ежеквартально	нет
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК-ОПН-25092015 от 25.09.2017 г.	5.764	25.09.2017	24.09.2018	9.00%	1/2 ежемесячно, 1/2 единовременно	нет
ООО "Строй групп"						
Договор займа №СГП-ОПН-30102013 от 30.10.2013г	260	30.10.2013	30.10.2018	9,00%	единовременно	нет
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
RK/001/12 от 27.01.2012 Рефинансирование CLN ING Bank N.V.	390 402	27.01.2012	29.06.2018	18.00%	единовременно	нет
Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"						
90-062/КЛ-14 от 03.09.2014	68 270	03.09.2014	15.03.2018	12.00%	ежеквартально	нет

	Основная сумма кредита (тыс. руб.)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма причисленных процентов
Проценты по краткосрочным кредитам и займам						
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
КК/001/12 от 27.01.2012 Рефинансирование CLN ING Bank N.V.	2.910	27.01.2012	29.06.2018	18,00%	ежемесячно	нет
АО "ИНГРАД"						
Договор займа №ПСТ-ОПН-04092017 от 04.09.2017	252	04.09.2017	03.09.2018	10,00%	ежемесячно	нет
ООО "НР Девелопмент"						
Договор займа №НРД-ОПН-05052016 от 05.05.2016	9.654	05.05.2016	04.05.2018	9,00%	ежемесячно	нет
ООО КП "Мартемьяново"						
Договор займа №КПМ-ОПН-18112014 от 18.11.2014	10.188	18.11.2014	18.11.2018	9,00%	ежемесячно	нет
Общество с ограниченной ответственностью "МКБ Капитал"						
Договор займа №29-09/17/1 от 29.09.2017	10.171	29.09.2017	29.09.2018	13,00%	ежемесячно	нет
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК-ОПН-25092015 от 25.09.2017 г.	1.122	25.09.2017	25.09.2018	9,00%	ежемесячно	нет
ООО "Строй групп"						
Договор займа №СГП-ОПН-30102013 от 30.10.2013г.	3.787	30.10.2013	30.10.2018	9,00%	единовременно	нет
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017	282.397	23.03.2017	17.03.2022	ключ.ста вка + 3%	единовременно	нет
Проценты по долгосрочным кредитам и займам						
Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"						
90-062/КЛ-14 от 03.09.2014	24.863	03.09.2014	15.03.2019	9,00%	единовременно	нет
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
ДС №10 от 14.12.2016 к кредитному договору 5547/13 от 29.10.2013	705.026	29.10.2013г.	30.06.2025	ключ.ст. +3%	единовременно	нет
ДС №5 от 14.12.2016 к кредитному договору 5539/13 от 07.10.2013	185.291	14.12.2016	30.06.2025	ключ.ст. +3%	единовременно	нет
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г.	222	26.10.2016	26.10.2019	15,00%	единовременно	нет
Итого краткосрочные обязательства	**3.177.158**					

5.9 Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2017 в размере 397.060 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками - 12.799 тыс. руб.;

- расчеты по авансам, полученным - 71.784 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 7.379 тыс. руб.;
- прочие расчеты - 305.098 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности, отраженной в бухгалтерском балансе по стр. 1520, 1540 представлено в Таблице 9.

Таблица 9

Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступило	выбыло			
			в результате объединения организаций (указывается сумма по строке)	погашено без перевода в другую форму собственности	погашено	прочее выбытие (в том числе списание на финансовый результат)	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	на 2017 г.	3.375.115	22.972.006	-	(2.265.131)	-	(562.459)	23.209.241
	на 2016 г.	3.985.086	1.163.292	-	(1.515.197)	-	(257.066)	3.375.115
в том числе:								
кредиты	на 2017 г.	1.613.381	22.957.240	-	(514.124)	-	(262.459)	23.793.611
	на 2016 г.	2.196.971	1.440.250	-	(1.483.181)	-	(539.267)	1.613.381
займы	на 2017 г.	-	464.294	-	(464.294)	-	-	-
	на 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочее	на 2017 г.	1.797.734	14.766	-	(1.751.370)	-	-	61.130
	на 2016 г.	1.788.115	9.552	-	(32.016)	-	-	1.765.651
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	на 2017 г.	15.725.894	22.503.198	-	(26.480.197)	(5.195.300)	-	6.553.595
	на 2016 г.	18.345.032	24.183.956	-	(29.540.488)	-	737.394	15.725.894
в том числе:								
расчеты по налогам и сборам	на 2017 г.	19.769	140.436	-	(143.526)	-	-	16.679
	на 2016 г.	6.613	227.613	-	(214.457)	-	-	19.769
авансы полученные	на 2017 г.	40.173	356.584	-	(731.974)	-	-	31.783
	на 2016 г.	635.113	780.592	-	(1.401.531)	-	-	40.173
расчеты по оплате труда	на 2017 г.	7.474	36.276	-	(36.284)	-	-	7.466
	на 2016 г.	11.213	32.908	-	(41.267)	-	-	7.474
кредиты	на 2017 г.	12.756.723	274.174	-	(4.529.465)	(5.195.300)	-	305.132
	на 2016 г.	14.468.178	15.680.407	-	(18.417.138)	-	933.276	12.756.723
займы	на 2017 г.	2.048.794	5.325.622	-	(6.834.374)	-	-	1.540.042
	на 2016 г.	2.148.869	5.505.128	-	(5.605.204)	-	-	2.048.794
проценты по краткосрочным кредитам и займам	на 2017 г.	8.810	2.526.420	-	(2.107.926)	-	-	1.244.304
	на 2016 г.	5.620.019	1.866.759	-	(13.556.602)	-	-	818.135
прочее	на 2017 г.	96.342	10.278.150	-	(9.952.252)	-	-	813.475
	на 2016 г.	51.050	75.518	-	(109.268)	-	-	96.110
Итого	на 2017 г.	19.101.009	45.505.204	-	(28.744.618)	(5.195.300)	X	29.861.836
	на 2016 г.	22.331.218	25.625.708	-	(30.855.973)	-	X	19.101.009

5.10 Обязательства и обременения

Сведения обеспечений и обязательств (полученных и выданных) представлен в Таблице 10.

Таблица 10

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	-	365.240
Выданные - всего	2.624.314	3.906.756

VI. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

6.1 Доходы, прочие доходы, проценты к получению (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС) (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2017 г. 453.803 тыс. руб.

Большую часть выручки (92,37 %) составляют:

- выручка от реализации земельных участков (20,7%) – 93 930 тыс. руб.;
- выручка от реализации объектов недвижимости (73,00%) - 330.705 тыс. руб.

Прочие доходы (стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2017 г. составили 5 327 453 тыс. руб. в том числе:

Таблица 11

тыс. руб.

Статья доходов	Сумма
Проценты к получению (стр. 2320 ОФР), в т.ч.	**634.403**
• по займам выданным	628.084
• по размещенным депозитам	6.319
Прочие доходы (стр. 2340 ОФР), в т.ч.	**4.693.050**
• Доходы, связанные с продажей (покупкой) валюты, отклонение от курса продаж	136
• Принятие к учёту ОС по результатам инвентаризации	899
• Доходы от переуступки права требования	3.928.083
• Доходы от реализации ОС	10
• Курсовые разницы	144.470
• Прочие внереализационные доходы	45.536
• Резерв на оплату отпусков	19.898
• Суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности	18

6.2 Расходы, прочие расходы, проценты к уплате (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж, составила 362.124 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), в т.ч.:

- стоимость реализованных земельных участков – 27.353 тыс. руб.;
- стоимость реализованных объектов недвижимости – 324.879 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 297.216 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах)

Коммерческие расходы составили 77.292 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах).

Расходы по элементам затрат представлены в Таблице 12.

Таблица 12

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	9.137	1.650
Расходы на оплату труда	188.658	250.842
Отчисления на социальные нужды	39.067	55.901
Амортизация	7.750	9.170
Прочие затраты	139.033	185.037
Фактическая себестоимость проданных товаров	352.987	675.168
Итого по элементам	**736.632**	**1.177.768**

Структура затрат Общества за отчетный период представлена в Таблице 13.

Таблица 13

тыс. руб.

Статьи затрат	Сумма
Себестоимость, в т.ч.	**362.124**
• реализация земельных участков	27.353
• реализация коттеджей	313.336
• аренда	2.081
• реализация квартир	11.543
• прочие товары и услуги	7.811
Управленческие расходы, в т.ч.	**297.216**
• амортизация основных средств	7.750
• аренда прочего имущества	18.488
• начисления на заработную плату (страховые взносы)	31.263
• расходы на оплату труда	153.068
• обслуживание зданий и сооружений, коммунальные услуги	35.445
• страхование	3.588
• прочие управленческие расходы	47.614
Коммерческие расходы, в т.ч.	**77.292**
• начисления на заработную плату (страховые взносы)	7.804
• расходы на оплату труда	35.590
• прочие коммерческие расходы	4.166
• расходы на рекламу	20.839
• агентские вознаграждение	8.893

Прочие расходы (стр. 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2017 г. составили 6 653 221 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 14

тыс. руб.

Статья затрат	Сумма
Проценты к уплате (стр. 2330 ОФР), в т.ч.	**2.104.161**
• по кредитам (займам) полученным	2 104,161
Прочие расходы (стр. 2330 ОФР), в т.ч.	**4.549.060**
• услуги банков	974
• курсовые разницы	555.411
• реализация ОС	88

• налоги и сборы	29.270
• прочие внереализационные расходы	35 234
• Расходы от переуступки права требования	3.928.083

6.3 Расчеты налога на прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются раздельно, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

В соответствии с ПБУ 18/02:

- сумма условного дохода за 2017 год составила 400.370 тыс. руб.;
- сумма условного расхода за 2017 год составила 78.490 тыс. руб.;

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли.

Величина отложенного налогового актива за 2017 г. увеличилась на 341 729 тыс. рублей, что уменьшит налоговые платежи в следующих налоговых периодах.

Структура отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах) за отчетный 2017 год представлена в Таблице 15.

Таблица 15

тыс. руб.

Виды ОНА	Остаток на 31.12.2016	Оборот за период		Остаток на 31.12.2017
		Начислено ОНА	Погашено ОНА	
Дебиторская задолженность	6 000	8.800	14.800	-
Оценочные обязательства	-	1 675	-	1 675
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет	1.544.394	346.055	-	1.890 449
Убыток текущего периода	-	379.037	379.037	-
Итого	**1.550.394**	**735.567**	**393.837**	**1.892.124**

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет.

По итогам 2017 г. величина отложенного налогового обязательства уменьшилась на 2.844 тыс. руб.

Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах) представлена в Таблице 16.

Таблица 16

тыс. руб.

Виды ОНО	Остаток на 31.12.2016	Оборот за период		Остаток на 31.12.2017
		Начислено ОНО	Погашено ОНО	
Расходы будущих периодов	-	500	15	485
Основные средства	175	77	106	146
Товары отгруженные	3.300	11.285	14.585	-
Итого	**3,475**	**11.862**	**14.706**	**631**

VII. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ТРЕБУЮЩАЯ РАСКРЫТИЯ В ПОЯСНЕНИЯХ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА ЗА 2017 г.

7.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении №1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ПАО ИНТЕГРА за 2017 г.

7.2 Прибыль (убыток) на одну акцию

Базовый убыток отчетного периода составил 1.264.823 тыс. рублей.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2017 г. составило 21.720 793 акций.

Базовый убыток на акцию составил 0,06 тыс. руб.

7.3 Операции со связанными сторонами

7.3.1. Размер краткосрочных вознаграждений и социальных льгот основному управленческому персоналу в 2017 г. составил 39,349 тыс. руб., в т.ч.:

- заработная плата 34.403 тыс. руб.
- бонусы 119 тыс. руб.;
- сумма начисленных страховых взносов - 4.827 тыс. руб.

7.3.2. В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

7.4 Страхование ответственности директоров и руководителей исполнительных органов

30 июня 2016 года состоялось Годовое общее собрание акционеров Общества.

На собрании была одобрена сделка, в которой имеется заинтересованность, – договор страхования (полис) ответственности членов Совета Директоров и руководителей исполнительных органов Общества на следующих условиях.

Страховщик: ООО Страховая компания «Согласие».

Предмет сделки: Страховой случай – гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в

качестве дополнительных лиц Общества в соответствии с Правилами страхования, в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности).

Лимит ответственности: 315.000 тыс. руб.
Срок страхования: 1 год (19.09.2016г. – 18.09.2017г.).
Страховая премия: 1.177 тыс. руб.
Номер и дата полиса № 0002102-057723416 ДР от 16 сентября 2016 г.

С 19 сентября 2017 г. действие договора с ООО Страховая компания «Согласие» не пролонгировалось.

7.5 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество выделяет два основных операционных сегмента:

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;
- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи (машиноместа и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи;

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных, рекламных, маркетинговых услуг, предоставление прав на использование товарного знака, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация отдельно по ним не раскрывается.

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2016 – 2017 г.г. представлена ниже.

Таблица 17

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
2017 г.				
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	93.930	330.705	28.368	453.003
%	20,73%	73,00%	6,26%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	27.353	324.879	9.892	362.124
%	7,55%	89,71%	2,73%	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	66.577	5.826	18.476	90.878
%	73,26%	6,41%	20,33%	100
Расходы, не распределенные по сегментам	**x**	**x**	**x**	**374.508**

2016 г.				
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	179.054	668.287	69.960	917.301
%	19,52	72,85	7,63	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	162.597	512.571	x	675.168
%	24,08	75,92	x	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	16.457	155.716	69.960	242.133
%	6,80	64,31	28,89	100
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	**502.599**

К нераспределяемым активам (обязательствам) и расходам Обществом относятся:

- отложенные налоговые обязательства и активы;
- расходы по налогу на прибыль и иные аналогичные платежи, расходы по налогу на имущество;
- текущие расчеты с бюджетом по налогу на прибыль, налогу на имущество, налогу на добавленную стоимость;
- управленческие и коммерческие расходы.

Активы сегментов включают основные средства, материально-производственные запасы, дебиторскую задолженность. Нераспределенные активы не включаются в состав активов сегментов, поскольку непосредственно не связаны с отчетными сегментами, и необходимая база распределения отсутствует.

К обязательствам сегментов относятся краткосрочные обязательства, за исключением обязательств по кредитам и займам, полученным на финансирование деятельности Общества в целом.

Таблица 18

тыс. руб.

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки, квартиры	Прочие объекты недвижимости	Прочие	Всего
2017 г.				
Активы сегмента				
Основные средства, материально-производственные запасы	4.849.602	281.280	64.028	5.194.910
Дебиторская задолженность	3.098.713	-	x	3.098.713
Активы, не распределенные по сегментам	x	x	5.935.381	5.935.381
Обязательства сегмента				
Кредиторская задолженность	99.820	60.150	x	159.970
Обязательства, не распределенные по сегментам	x	x	237.090	237.090
2016 г.				
Активы сегмента				

Основные средства, материально-производственные запасы	1.796.970	606.281	66.562	2.469.812
Дебиторская задолженность	579.659	3.114.416	x	3.694.075
Активы, не распределенные по сегментам	x	x	3.486.766	3.486.766
Обязательства сегмента				
Кредиторская задолженность	118.323	63.944	x	182.267
Обязательства, не распределенные по сегментам	x	x	1.675.785	1.675.785

7.6 События после отчетной даты.

На дату составления отчетности Обществу не были известны существенные события, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2017 год, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Президент ПАО ИНГРАД **Поселёнов П.А.**

28 марта 2018 года

ООО
«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам
Публичного акционерного общества
"Инград"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Публичного акционерного общества "Инград" (ОГРН 1027702002943, часть ком. 2, этаж 14, помещение IV, дом 14, Олимпийский проспект, Москва, 129090), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества "Инград" по состоянию на «31» декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2018 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Финансовые вложения.

Информация о финансовых вложениях раскрыта в п. 3.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудируемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными: анализ применяемого порядка формирования резерва под обесценение финансовых вложений и тестирование обоснованности расчета резерва под обесценение финансовых вложений.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

Заемные обязательства

Информация о заемных обязательствах раскрыта в п. 3.8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудируемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, при квалификации заемных обязательств в качестве долгосрочных необходимо учитывать не только условия договоров, но и наличие ковенантных обязательств.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества за предыдущий 2017 г. был проведен другим аудитором – ООО «Росэкспертиза», который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности «30» марта 2018 г.

Ответственность руководства акционерного общества "Инград" за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски, получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

3

доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит.Оценка.Консалтинг".
ОГРН 1027739541664,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007662

«29» марта 2019 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702338289		
Вид экономической деятельности: Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес):
129090, Москва г, Олимпийский пр-кт, дом № 14, помещение IV Эт 14 Часть Ком 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	145	420	1 200
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 328 589	3 335 071	263 105
	в том числе: земельные участки		3 223 814	3 223 814	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	107 686 022	100 578 552	69 531 169
	в том числе вклады в уставный капитал других организаций		90 690 027	78 223 680	62 223 661
	предоставленные займы		17 025 994	22 354 872	7 307 528
	Отложенные налоговые активы	1180	2 130 974	1 892 124	1 550 394
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	23 143
	в том числе				
	Итого по разделу I	1100	113 145 730	105 806 166	71 369 031
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 709 562	1 862 455	2 216 774
	в том числе товары для перепродажи		1 709 560	1 859 939	2 190 562
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	14 718 131	9 034 094	7 780 841
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками		657 238	593 949	3 335 295
	расчеты с покупателями и заказчиками		551 191	626 969	668 896
	прочие расчеты с разными дебиторами		8 209 993	6 659 023	1 961 270
	беспроцентные займы		1 939 497	1 154 134	1 215 381
	проценты по выданным займам		3 260 215	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	14 681 740	2 588 177	2 959 724
	в том числе предоставленные займы		14 681 740	2 588 177	2 903 098

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	100 782	35 082	8 155
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	1260	9 738	8 168	5 127
	Итого по разделу II	1200	31 219 931	13 527 976	12 370 621
	БАЛАНС	1600	144 365 661	119 334 142	83 739 652

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	15 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	49 291 913
	в том числе				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	-
	Резервный капитал	1360	296 142	296 142	296 142
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 454 502)	(1 435 029)	(170 204)
	Итого по разделу III	1300	91 432 832	92 452 305	64 636 644
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	45 289 540	23 298 611	1 617 881
	в том числе:				
	долгосрочные долговые ценные бумаги		35 000 000	15 000 000	-
	долгосрочные кредиты и займы		10 289 540	8 298 611	1 584 769
	Отложенные налоговые обязательства	1420	45	831	3 475
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 500 000	-	1 753 759
	Итого по разделу IV	1400	49 789 586	23 299 241	3 375 115
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 834 477	3 177 158	15 601 703
	в том числе:				
	краткосрочные кредиты и займы		185 900	1 933 075	14 783 520
	проценты по долгосрочным кредитам и займам		1 633 415	1 205 799	790 675
	проценты по краткосрочным кредитам и займам		15 161	38 284	27 508
	Кредиторская задолженность	1520	1 301 817	397 060	104 292
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		35 045	12 799	19 796
	покупатели и заказчики		18 744	71 785	39 706
	прочие кредиторы		1 248 028	312 476	44 790
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе				
	Оценочные обязательства	1540	6 950	8 377	19 898
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 143 244	3 582 596	15 725 803
	БАЛАНС	1700	144 365 661	119 334 142	83 739 652

Руководитель _____ (подпись) Поселёнов Павел Александрович (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности: Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г	За Январь - Декабрь 2017 г
	Выручка	2110	210 884	455 003
	Себестоимость продаж	2120	(176 379)	(362 124)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34 505	90 879
	Коммерческие расходы	2210	(5 533)	(77 292)
	Управленческие расходы	2220	(225 301)	(297 216)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(196 329)	(283 629)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 000 683	634 403
	Проценты к уплате	2330	(3 012 809)	(2 104 161)
	Прочие доходы	2340	70 215	4 693 050
	Прочие расходы	2350	(120 668)	(4 549 060)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 258 908)	(1 609 397)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(12 346)	22 894
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	585	2 844
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	238 850	341 729
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 019 473)	(1 264 824)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г	За Январь - Декабрь 2017 г
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 019 473)	(1 264 824)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Поселёнов Павел Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060806		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336259		
Вид экономической деятельности: Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	15 220 793	-	49 291 913	296 142	(170 204)	64 636 644
За 2017 г							
Увеличение капитала - всего	3210	26 000 000	-	-	-	-	26 000 000
в том числе							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	26 000 000	-	-	X	X	26 000 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего	3220	-	-	-	-	(1 264 824)	(1 264 824)
в том числе							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 264 824)	(1 264 824)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменения добавочного капитала	3230	X	X	3 078 485	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	41 220 793	-	52 370 396	296 142	(1 435 028)	92 452 305
За 2018 г Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 019 473)	(1 019 473)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	(1 019 473)	(1 019 473)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	41 220 793	-	52 370 396	296 142	(2 454 502)	91 432 831

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	91 432 832	92 452 305	64 838 644

Руководитель _____ Поселёнов Павел Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702338269		
Вид экономической деятельности: Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	443 355	812 540
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	148 806	539 788
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	12 287	4 900
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты, полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счета	4114	2 914	1 275
расторжение ИК и ДДУ	4115	279 000	227 839
	4116	-	-
прочие поступления	4119	348	38 738
Платежи - всего	4120	(2 985 878)	(2 182 285)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(147 626)	(141 226)
в связи с оплатой труда работников	4122	(117 439)	(212 913)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 605 800)	(1 706 755)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочих налоги	4125	(27 959)	(69 247)
	4126	-	-
прочие платежи	4129	(87 054)	(52 144)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 542 523)	(1 369 745)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 350 090	2 697 648
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	7 342 121	2 519 803
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 969	177 845
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(24 964 751)	(20 923 229)
в том числе			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(7 935 392)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(17 029 359)	(20 923 229)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(17 614 661)	(18 225 581)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	33 797 161	31 790 598
в том числе			
получение кредитов и займов	4311	13 799 900	21 790 598
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	19 997 250	10 000 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	11	-
Платежи - всего	4320	(13 574 297)	(12 168 170)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(13 558 380)	(12 166 170)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(15 917)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	20 222 864	19 622 428
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	65 680	27 102
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	35 082	8 155
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	100 762	35 082
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(175)

«ИНГРАД»

Руководитель _____ Поселенов Павел Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности и
отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»
за 2018 г.

I. Общие сведения об организации

Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование ПАО «ИНГРАД») (ИНН/КПП 7702336269/774501001) зарегистрировано 04.09.2002 - решение о регистрации №294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002.

Юридический и фактический адрес местонахождения **ПАО «ИНГРАД»**: 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д.14, помещение IV, этаж 14, часть комн. 2

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества в размере **41 220 793** (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) **тысяч рублей**.

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

За период с 01.01.2018г. по 20.04.2018г. – главный бухгалтер Савинова Светлана Вячеславовна
За период с 23.04.2018г. по настоящее время – главный бухгалтер Горгоц Светлана Викторовна

Учредителями Общества являются:

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

Регистратором Общества на 31.12.2018 является Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»

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

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

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

Акции Общества котируются на ПАО Московская биржа.

Состав акционеров, владеющих не менее чем 5 процентов обыкновенных акций Эмитента, на дату составления списка лиц (на 31.12.2018):

1) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»* (ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372),
Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»
Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: ***73,0056 %***
2) Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом долгосрочных прямых инвестиций «Алгоритм» (ОГРН 1027739209431, ИНН 770611837,
Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: ***18,1947 %.***

Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2018 г.:

а) Совет директоров:
Авдеев Роман Иванович
Ежков Антон Викторович
Крюков Андрей Александрович
Насташкина Марина Михайловна
Нежутин Павел Андреевич
Поселёнов Павел Александрович
Родионов Андрей Михайлович
Степаненко Алексей Анатольевич
Шелопутов Вячеслав Александрович

б) Коллегиальный исполнительный орган:
Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:
Поселёнов Павел Александрович – Президент компании.

г) Ревизор Общества: Осипов Вячеслав Юрьевич.

Основные виды деятельности Общества (в соответствии с уставными документами): деятельность холдинговых компаний, аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом.

Так же в 2018 году Общество осуществляло:
Инвестиционную деятельность:

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

Финансовую деятельность:

- привлечение заемных средств.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Стоимость Чистых активов Общества составила:

- на начало отчетного года (на 01.01.2018) – 92 452 305 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 51 231 512 тыс. руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2018) – 91 432 832 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 50 212 039 тыс. руб.;
- стоимость Чистых активов уменьшилась в отчетном году на 1 019 473 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 51 (Пятьдесят один) человек.

Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год.
Аудитор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер записи 11206007662.

II. Принципы учетной политики

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

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- Учетная политика ПАО «ИНГРАД» на 2018 г., утвержденная приказом Генерального директора от 30.12.2017;
- другие законодательные и нормативные акты.

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

Бухгалтерская отчетность за 2018 год была подготовлена исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.

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

2.1 Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1. При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации по этому имуществу, при наличии подтверждающих документов от предыдущего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного имущества предыдущим собственником. Объекты основных средств стоимостью 40 000 руб. и менее за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете, отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списываются на расходы по мере передачи в эксплуатацию.

2.2 Учет материально-производственных запасов

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

2.3 Финансовые вложения

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

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

2.4 Дебиторская задолженность

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

2.5 Учет кредитов и займов

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

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

2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:

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

2.7 Общее принципы учета.

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определение результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по моменту начисления. В связи с наличием временных различий в списании в расходы хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учетах ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется в полном объеме с отражением постоянных и временных разниц.

III. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

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

Таблица 1

Нематериальные активы (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
				Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	за 2018г.	838	(418)	-	(10)	10	(274)				827	(682)
	за 2017г.	2 165	(965)	-	(1 327)	955	(408)	-	-	-	838	(418)

В связи с прекращением использования в финансово-хозяйственной деятельности нематериального актива «Видеролик», было принято решение о списании с баланса данного имущества.

3.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

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

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

Обществом по состоянию на 31.10.2018 г. была проведена внеплановая инвентаризация основных средств. В результате инвентаризации были выявлены морально и физически изношенные основные средства.

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

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

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

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

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся нежилые помещения общей площадью 20 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Олимпийский проспект, д.14 (Арендодатель – ООО «Даймонд Холл»). Стоимостная оценка арендованного имущества составляет 2 097 040,20 рублей.

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

Таблица 2

Основные средства (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Выбыло объектов			Переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	**за 2018г.**	**3 379 032**	**(43 962)**	**-**	**(20 505)**	**20 505**	**(6 482)**	**-**	**-**	**3 358 527**	**(29 938)**
	за 2017г.	**300 715**	**(37 610)**	**3 080 112**	**(1 795)**	**1 688**	**(8 039)**	**-**	**-**	**3 379 032**	**(43 962)**
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2018г.	28 284	(26 373)	-	(19 850)	19 850	(1 465)	-	-	8 435	(7988)
	за 2017г.	27 785	(23 761)	827	(328)	226	(2 838)	-	-	28 284	(26 373)
Другие виды основных средств	за 2018г.	313	(313)	-	(162)	162	-	-	-	152	(152)
	за 2017г.	313	(313)	-	-	-	-	-	-	313	(313)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2018г.	1 664	(1 525)	-	(42)	42	(92)	-	-	1 622	(1 576)
	за 2017г.	1 734	(1 344)	-	(70)	66	(247)	-	-	1 664	(1 525)
Здания	за 2018г.	118 342	(10 643)	-	-	-	(3 817)	-	-	118 342	(14 459)
	за 2017г.	117 543	(6 847)	799	-	-	(3 796)	-	-	118 342	(10 643)
Земельные участки	за 2018г.	3 223 814	-	-	-	-	-	-	-	3 223 814	-
	за 2017г.	145 329	-	3 078 485	-	-	-	-	-	3 223 814	-
Транспортные средства	за 2018г.	6 515	(5 008)	-	(452)	452	(1 108)	-	-	6 063	(5 664)
	за 2017г.	7 911	(5 252)	-	(1 396)	1 396	(1 152)	-	-	6 515	(5 008)
Офисное оборудование	за 2018г.	100	(100)	-	-	-	-	-	-	100	(100)
	за 2017г.	100	(93)	-	-	-	(7)	-	-	100	(100)

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

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

Таблица 3

Финансовые вложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
		первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	Накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	за 2018г.	100 578 552	-	29 536 400	(22 428 931)	-	-	-	107 686 022	-
	за 2017г.	69 531 189	-	42 746 714	(11 699 351)	-	-	-	100 578 552	-
в том числе: Акции и вклады	за 2018г.	78 223 680	-	12 436 347	-	-	-	-	90 660 027	-
	за 2017г.	62 223 661	-	16 000 019	-	-	-	-	78 223 680	
Займы, предоставленных другим лицам	за 2018г.	22 354 872	-	17 100 053	(22 428 931)	-	-	-	17 025 994	
	за 2017г.	7 307 528	-	26 746 695	(11 699 351)	-	-	-	22 354 872	
Краткосрочные - всего	за 2018г.	2 591 177	(3 000)	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 684 740	(3 000)
	за 2017г.	2 959 724	-	1 158 583	(1 527 130)	-	-	(3 000)	2 591 177	(3 000)
в том числе: Займы, предоставленные другим лицам	за 2018г.	2 588 177	-	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 681 740	
	за 2017г.	2 955 224	-	1 158 583	(1 525 630)	-	-	-	2 588 177	
Прочие	за 2018г.	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	-
	за 2017г.	4 500	-	-	(1 500)	-	-	(3 000)	3 000	(3 000)
Финансовых вложений - итого	**за 2018г.**	**103 169 729**	**(3 000)**	**46 541 304**	**(27 340 272)**	-	-	-	**122 370 762**	**(3 000)**
	за 2017г.	**72 490 913**	-	**43 905 297**	**(13 226 481)**	-	-	**(3 000)**	**103 169 729**	**(3 000)**

Признаки обесценения по результатам проверки по вышеуказанным активам Обществом не установлены.

3.4 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлены в Таблице 4.

Таблица 4

Запасы (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					выбыло					
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себестоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	**за 2018г.**	**1 862 455**	-	**41 210**	**(194 103)**	-	-	**X**	**1 709 562**	-
	за 2017г.	**2 216 774**	-	**71 897**	**(426 216)**	-	-	**X**	**1 862 455**	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	**за 2018г.**	15	-	466	(479)	-	-	-	2	-
	за 2017г.	26	-	3 863	(3 874)	-	-	-	15	-
Товары для перепродажи	**за 2018г.**	1 859 939	-	26 000	(176 379)	-	-	-	1 709 560	-
	за 2017г.	2 190 962	-	11 609	(342 632)	-	-	-	1 859 939	-
Товары и готовая продукция отгруженные	**за 2018г.**	-	-	14 744	(14 744)	-	-	-	-	-
	за 2017г.	16 500	-	56 424	(72 924)	-	-	-	-	-
Расходы будущих	**за 2018г.**	2 500	-	-	(2 500)	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2017г.	9 286	-	-	(6 786)	-	-	-	2 500	-

3.5 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2018 г. составила 14 718 131 тыс. руб., в т.ч:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам - 657 236 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками - 651 191 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) – 3 067 376 тыс. руб.;
- предоставленные долгосрочные беспроцентные займы (в рублях) – 1 153 721 тыс. руб.;
- предоставленные краткосрочные беспроцентные займы (в рублях) – 785 776 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) - 192 839 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 4 822 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки - 2 392 264 тыс. руб.;
- расчеты по соглашению о переводе долга – 3 559 064 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 2 253 840 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Таблице 5.

Таблица 5

Дебиторская задолженность (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
				поступление		выбыло				
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	**за 2018г.**	**3 040 771**	-	**1 785 873**	-	**(2 877 011)**	-	-	**1 949 633**	-
	за 2017г.	**3 404 757**		**2 068 279**		**(2 432 265)**			**3 040 771**	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2018г.	574 549	-	28 524	-	-	-	-	603 073	-
	за 2017г.	610 792		45 453		(81 696)	-	-	574 549	-
Авансы выданные	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	за 2018г.	1 154 134	-	-	-	(413)	-	-	1 153 721	-
	за 2017г.	1 215 381	-	81 995	-	(143 242)	-	-	1 154 134	-
Проценты по предоставленным займам	за 2018г.	1 312 088	-	1 757 349	-	(2 876 598)	-	-	192 839	-
	за 2017г.	1 578 584	-	1 940 831	-	(2 207 327)	-	-	1 312 088	-

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	**за 2018г.**	**5 993 323**	**-**	**9 334 716**	**-**	**(2 559 541)**	**-**	**-**	**12 768 498**	**-**
	за 2017г.	**3 776 084**	**-**	**3 883 778**	**-**	**(1 666 539)**	**-**	**-**	**5 933 323**	**-**
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2018г.	52 440	-	214 569	-	(218 891)	-	-	48 118	-
	за 2017г.	58 104	-	448 494	-	(454 158)	-	-	52 440	-
Авансы выданные	за 2018г.	593 949	-	499 772	-	(436 485)	-	-	657 236	-
	за 2017г.	3 335 295	-	(2 252 881)	-	(488 465)	-	-	593 949	-
Прочая	за 2018г.	4 925 833	-	3 564 679	-	(280 521)	-	-	8 209 992	-
	за 2017г.	24 413	-	5 446 433	-	(545 013)	-	-	4 925 833	-
Проценты по предоставленным займам	за 2018г.	421 101	-	4 269 919	-	(1 623 644)	-	-	3 067 376	-
	за 2017г.	358 272	-	241 732	-	(178 903)	-	-	421 101	-
Краткосрочные беспроцентные займы	за 2018г.	-	-	785 777	-	-	-	-	785 777	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	**за 2018г.**	**9 034 094**	**-**	**11 120 589**	**-**	**(5 436 552)**	**-**	**-**	**14 718 131**	**-**
	за 2017г.	**7 180 841**	**-**	**5 952 057**	**-**	**(4 098 804)**	**-**	**-**	**9 034 094**	**-**

3.6 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 41 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2018 г. составляет 52 370 398 тыс. руб., в т.ч.:

- эмиссионный доход по размещенным акциям Общества – 49 291 913 тыс. руб.;
- вклад в имущество Общества (земельные участки) – 3 078 485 тыс. руб.

Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли. На 31.12.2018 г. величина резервного фонда составила 296 142 тыс. руб. (0,7% от Уставного капитала).

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2018 составил 2 454 502 тыс. руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса), убыток отчетного года составила 1 019 473 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

3.7 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2018 г. величина начисленного обязательства составила 6 950 тыс. руб.

Общество не имеет условных обязательств и условных активов.

3.8 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, отраженных по стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса, представлена в Таблицах 6 и 7:

Таблица 6

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Наименование заемного средства	Основная сумма кредита долгосрочная по графику погашения	Дата получения кредита	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ.ставка + 3%)	5 000 000	23.03.2017	17.03.2022	ключ.ставка + 3%	10 купонных периодов по 180 дней	нет
Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ.ставка + 3%)	10 000 000	21.11.2017	09.11.2027	ключ.ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ.ставка + 3%)	20 000 000	11.12.2018	28.11.2028	ключ.ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК						
Кредитный договор 5539/13 от 07.10.2013г.	3 060 500	07.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	ежеквартально	нет
Кредитный договор 5547/13 от 29.10.2013 г.	4 896 800	29.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	1/2ежемесячно, 1/2 единовременно	нет
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г	2 000 000	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	по графику	нет
ИР Девелопмент ООО						
Договор займа №ИРД-СПШ-05052016 от 05.05.2016 (9% до 04.05.2018)	332 240	05.05.2016	04.05.2020	9%	единовременно	нет
Итого	**45 289 540**					

Таблица 7

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Наименование заемного средства	Основная сумма кредита	Дата получения кредита	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просроч ен. Процентов
Краткосрочные кредиты						
ПАО «Московский кредитный банк»						
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г. до 26.10.19 г. (15%) графика нет	180 000	26.10.2016	26.10.2019	15,00%	ежемесячно	нет
Краткосрочные займы						
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК-ОПН-25092015 от 25.09.2015 г.	5 464	25.09.2015	25.09.2019	9,00%	единовременно	нет
КП Мартемьяново ООО						
Договор займа №КПМ-ОПН-18112014 от 18.11.2014 (9% до 17.11.2017)	437	18.11.2014	18.11.2019	9,00%	единовременно	нет
ПРОЦЕНТЫ ПО КРАТКОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ						
ПАО «Московский кредитный банк»						
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г. до 26.10.19 г. (15%) графика нет	222	26.10.2016	26.10.2019	15,00%	ежемесячно	нет
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК-ОПН-25092015 от 25.09.2015 г.	1 631	25.09.2015	25.09.2019	9,00%	единовременно	нет
КП Мартемьяново ООО						
Договор займа №КПМ-ОПН-18112014 от 18.11.2014 (9% до 17.11.2017)	9 783	18.11.2014	18.11.2019	9,00%	единовременно	нет
ОПИН Девелопмент ООО						
Договор займа №СТП-ОПН-30102013 от 30.10.2013г. по 30.10.2017г. (9%) перевод со Строй Групп	3 525	30.10.2013	30.10.2019	9,00%	единовременно	нет
Проценты по размещенным облигациям						
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ.ставка + 3%)	148 151	23.03.2017	17.03.2022	ключ.ставка + 3%	10 купонных периодов по 180 дней	нет
Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ.ставка + 3%)	123 699	21.11.2017	09.11.2027	ключ.ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ.ставка + 3%)	115 068	11.12.2018	28.11.2028	ключ.ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет

ПРОЦЕНТЫ ПО ДОЛГОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ						
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
Кредитный договор 5539/13 от 07.10.2013г.	303 237	07.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	ежеквартально	нет
Кредитный договор 5547/13 от 29.10.2013 г.	896 940	29.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	1/2ежемесячно, 1/2 единовременно	нет
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г	14 589	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	ежемесячно	нет
НР Девелопмент ООО						
ООО Договор займа №НРД-ОПН-05052016 от 05.05.2016 (9% до 04.05.2018)	31 732	05.05.2016	04.05.2020	9%	единовременно	нет
Итого	**1 834 477**					

3.9 Кредиторская задолженность (стр. 1450, 520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2018 года по строке 1450 Бухгалтерского баланса отражена долгосрочная кредиторская задолженность перед ПАО МИНБАНК в размере 4 500 000 тыс. руб. Данная задолженность образовалась в результате сделки по приобретению акций АО «КО «Свобода». Договором, заключенным 21 мая 2018 года, предусмотрена частичная отсрочка платежа. Ближайший к отчетной дате платеж, предусмотрен не позднее 30 ноября 2022 года.

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2018 в размере 1 301 817 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками - 35 045 тыс. руб.;
- расчеты по авансам, полученным - 18 744 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам в сумме 11 420 тыс. руб.;
- расчеты по договору уступки права требования в сумме 920 716 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 315 892 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1410, 1420, 1450, 1510, 1520, 1540 представлено в Таблице 8.

Таблица 8

Кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода
			поступление	выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	**за 2018г.**	**23 299 241**	**33 749 385**	**(7 259 040)**	**-**	**49 789 586**
	за 2017г.	**3 375 115**	**22 972 006**	**(2 285 421)**	**-**	**23 299 241**
в том числе:						
кредиты	за 2018г.	8 298 610	2 000 000	(341 310)	-	9 957 300
	за 2017г.	1 617 881	7 957 300	(1 276 571)	-	8 298 610
займы	за 2018г.	-	7 249 340	(6 917 100)	-	332 240
	за 2017г.	-	868 204	(868 204)	-	-
прочая	за 2018г.	631	4 500 045	(631)	-	4 500 045
	за 2017г.	1 757 234	14 706	(1 771 309)	-	631
Выпуск облигаций	за 2018г.	15 000 000	20 000 000	-	-	35 000 000
	за 2017г.	-	15 000 000	-	-	15 000 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	**за 2018г.**	**3 582 595**	**13 753 502**	**(14 192 853)**	-	**3 143 244**
	за 2017г.	**15 725 894**	**22 533 198**	**(26 481 197)**	**(8 195 300)**	**3 582 595**
в том числе:						
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2018г.	12 799	131 655	(109 409)	-	35 045
	за 2017г.	19 796	140 529	(147 526)	-	12 799
авансы полученные	за 2018г.	71 785	148 591	(201 632)	-	18 744
	за 2017г.	40 174	356 584	(324 974)	-	71 784
расчеты по налогам и взносам	за 2018г.	7 379	72 771	(68 730)	-	11 420
	за 2017г.	7 874	36 709	(37 204)	-	7 379
кредиты	за 2018г.	390 432	180 000	(390 432)	-	180 000
	за 2017г.	12 736 727	374 174	(4 525 169)	(8 195 300)	390 432
займы	за 2018г.	1 542 643	4 733 800	(6 270 543)	-	5 900
	за 2017г.	2 046 794	8 320 623	(8 824 774)	-	1 542 643
прочая	за 2018г.	313 475	5 455 099	(4 525 016)	-	1 243 558
	за 2017г.	56 346	10 778 150	(10 521 021)	-	313 475
проценты по кредитам и займам	за 2018г.	1 244 083	3 031 585	(2 627 091)	-	1 648 577
	за 2017г.	818 183	2 526 429	(2 100 529)	-	1 244 083
Итого	**за 2018г.**	**26 881 836**	**47 502 887**	**(21 451 893)**	-	**52 932 830**
	за 2017г.	**19 101 009**	**45 505 204**	**(28 766 618)**	**(8 195 300)**	**26 881 836**

3.10 Обязательства и обременения

Свод обеспечений и обязательств (полученных и выданных) представлен в таблице 9.

Таблица 9 (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Выданные - всего	11 130 327	2 624 314

3.11 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС) (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2018 году 210 884 тыс. руб.

Большую часть выручки (90,66 %) составляют:

- выручка от реализации земельных участков (22,54%) – 47 523 тыс. руб.;
- выручка от реализации объектов недвижимости (68,14%) – 143 690 тыс. руб.

Прочие доходы (Таблица 10 - стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2018 г. составили 2 070 898 тыс. руб. в том числе:

Таблица 10

Статья доходов	Сумма
Проценты к получению (стр. 2320 ОФР), в т.ч.	**2 000 683**
• по займам выданным	1 997 736
• по размещенным депозитам	2 947
Итого прочие доходы (стр. 2340 ОФР), в т.ч.	**70 207**
• Курсовые разницы	38 485
• Доходы от реализации ОС	12
• Прочие внереализационные доходы	1 497
• Проценты к получению по договору купли-продажи земельного участка	28 524
• Резерв на оплату отпусков	1 697

В течение отчетного года ПАО «ИНГРАД» не принимало участия в совместной деятельности.

3.12 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж, составила 176 379 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), в т.ч.:

- стоимость реализованных земельных участков – 17 235 тыс. руб.;
- стоимость реализованных объектов недвижимости – 159 144 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 225 301 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы составили 5 533 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах).

Расходы по элементам затрат за 2017-2018гг. представлены в Таблице 11.

Таблица 11 (тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	144	9 137
Расходы на оплату труда	92 296	188 658
Отчисления на социальные нужды	23 684	39 067
Амортизация	6 757	7 750
Прочие затраты	107 953	139 033
Фактическая себестоимость проданных товаров	176 379	352 987
Итого по элементам	**407 213**	**736 632**

Структура затрат Общества за отчетный период представлена в Таблице 12.

Таблица 12 (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Себестоимость, вт.ч.	**176 379**
реализация земельных участков	17 235
реализация коттеджей	159 044
реализация прочей недвижимости	100
Управленческие расходы, в т.ч.	**225 301**
амортизация основных средств	6 482
аренда прочего имущества	29 548
начисления на заработную плату (страховые взносы)	23 684
расходы на оплату труда	92 296
обслуживание зданий и сооружений, коммунальные услуги	11 413
бухгалтерский, управленческий, ИТ консалтинг	28 765
прочие управленческие расходы	33 113
Коммерческие расходы, в т.ч.	**5 533**
Расходы на охрану	1 439
Эксплуатационные расходы	1 033
Агентские вознаграждение	2 832
Прочие коммерческие расходы	229

Прочие расходы (Таблица 13) (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2018 г. составили 120 668 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 13 (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Услуги банков	6 328
Курсовые разницы	38 899
Налоги и сборы	30 355
Прочие внереализационные расходы	45 086

3.13 Расчеты налога на Прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств». В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%. В соответствии с ПБУ №18/02 сумма условного дохода за 2018 год составила 251 782 тыс. руб.

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли. Величина отложенного налогового актива за 2018 г. увеличилась на 238 850 тыс. рублей, что уменьшит налоговые платежи в следующих налоговых периодах. Структура отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах) за отчетный 2018 год представлена в Таблице 14.

Таблица 14 (тыс. руб.)

Виды ОНА	Остаток на 31.12.2017	Оборот за период		Остаток на 31.12.2018
		Возникло ОНА	Погашено ОНА	
Оценочные обязательства и резервы	1 675	462	747	1 390
Расходы будущих периодов	1 890 449	240 136	1 001	2 129 584
Убыток текущего периода	-	240 121	240 121	-
Итого	**1 892 124**	**480 719**	**241 869**	**2 130 974**

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет. По итогам 2018 г. величина отложенного налогового обязательства уменьшилась на 586 тыс. руб. Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах) представлена в Таблице 15.

Таблица 15 (тыс. руб.)

Виды ОНО	Остаток на 31.12.2017	Оборот за период		Остаток на 31.12.2018
		Начислено ОНО	Погашено ОНО	
Расходы будущих периодов	485	15	500	0
Основные средства	146	0	101	45
Итого	**631**	**15**	**601**	**45**

IV. Прочая информация, требующая раскрытия в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2018 г.

4.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям.

4.2 Прибыль на одну акцию

Базовый убыток отчетного периода составила 1 019 473 тыс. рублей. Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2018 г. составило 41 220 793 акций. Базовый убыток на акцию составил 0,025 тыс. руб.

4.3 Операции со связанными сторонами

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

Выплата вознаграждений основному управленческому персоналу – 5 172,4 тыс. руб. Сумма начисленных страховых взносов составила 884,8 тыс. руб.

4.4 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах. Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент. Общество выделяет два основных операционных сегмента:

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;
- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи.

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных

сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных услуг, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация отдельно по ним не раскрывается. Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2018 г представлена ниже в таблице 16 (тыс. руб.):

Таблица 16

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	47 523	143 690	19 671	210 884
%	22,54%	68,14%	9,33%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	17 235	159 144	-	176 379
%	9,77%	90,23%	-	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	30 288	(15 454)	19 671	34 505
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	230 834

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2017 г. представлена ниже (тыс. руб.):

Таблица 17

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	93 930	330 705	28 368	453 003
%	20,73%	73,00%	6,26%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	27 353	324 879	9 892	352 232
%	7,55%	89,71%	2,73%	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	66 577	5 826	18 476	100 771
%	73,26%	6,41%	20,33%	100
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	374 508

4.5 События после отчетной даты.

На дату составления отчетности Обществу не были известны существенные события, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2018 год, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

На отчетную дату, существует событие, свидетельствующее об условиях деятельности Общества, а именно:

- На основании решения внеочередного Общего собрания акционеров Общества (дата проведения 21.11.2018 г.) принято решение о реорганизации ПАО «ИНГРАД» в форме присоединения к нему дочерних обществ - ООО «Группстрой-С» (ОГРН 1187746875931) и ООО «СТОА-17» (ОГРН 1187746880529). Ориентировочный срок внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности ООО «Группстрой-С» и ООО «СТОА-17» - 1 квартал 2019 г. Цель реорганизации – достижение наиболее эффективных результатов деятельности, повышения конкурентоспособности и прибыли, использования активов Обществ, рационализации управления и сокращения издержек. В соответствии с договорами о присоединении, доли в уставном капитале присоединяемых обществ, принадлежащие Основному обществу, подлежат погашению. Величина уставного капитала ПАО «ИНГРАД» ввиду процедуры реорганизации остается без изменения.

234

Влияние присоединения указанных организаций на величину чистых активов Общества в долгосрочной перспективе ожидается положительной. В настоящее время достоверная оценка такого влияния невозможна по причине наличия специфики осуществления деятельности в сфере девелопмента жилой недвижимости.

Президент компании **Поселёнов П.А.**

27 марта 2019 года.

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2019
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	69060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702338269		
Вид экономической деятельности: Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес):
643,127006,Москва г,,,Краснопролетарская ул,4,,75, этаж 3,дом,,комната

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту: [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора:
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит.Оценка.Консалтинг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714178877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2019 г.	На 31 декабря 2018 г	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	59	145	420
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 272 246	3 328 589	3 335 071
	в том числе земельные участки		3 206 383	3 223 814	3 223 814
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	113 402 403	107 886 022	100 578 552
	в том числе вклады в уставный капитал других организаций		86 907 333	90 660 027	78 223 680
	предоставленные займы		26 495 070	17 025 994	22 354 872
	Отложенные налоговые активы	1180	2 269 735	2 130 974	1 892 124
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 293 697	-	-
	в том числе: затраты в строительство жилых комплексов		2 269 697	-	-
	Итого по разделу I	1100	121 232 140	113 145 730	105 806 166
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 603 609	1 709 562	1 862 455
	в том числе: товары для перепродажи		1 561 338	1 709 560	1 859 939
	отгруженные товары, право собственности на которые переходит после государственной регистрации		19 905	-	-
	прочие запасы и материалы		22 365	2	15
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 214	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	13 919 843	14 718 131	9 034 094
	в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 369 562	857 236	593 949
	расчеты с покупателями и заказчиками		887 425	651 101	828 989
	прочие расчеты с разными дебиторами		8 622 078	8 209 993	6 659 021
	беспроцентные займы		-	1 939 497	1 154 134
	проценты по выданным займам		3 050 778	3 260 215	-

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	8 254 661	14 661 740	2 586 177
	в том числе: предоставленные займы		8 254 661	14 661 740	2 586 177
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 086 631	100 762	35 082
	в том числе: краткосрочные депозиты		1 007 000	99 700	19 000
	Прочие оборотные активы	1260	78 525	9 738	8 158
	в том числе: начисленная выручка застройщика		75 091	-	-
	Итого по разделу II	1200	24 949 462	31 219 931	13 527 976
	БАЛАНС	1600	148 181 822	144 355 661	119 334 142

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(45 994)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 386 186	52 370 998	52 370 998
	в том числе: эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 094 273	3 078 485	3 078 485
	Резервный капитал	1360	296 148	296 142	296 142
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 997 387)	(2 454 532)	(1 435 029)
	в том числе: нераспределенная прибыль присоединенных компаний		3 999	-	-
	Итого по разделу III	1300	89 859 756	91 432 632	92 452 905
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	44 956 800	45 269 540	23 298 611
	в том числе: долгосрочные долговые ценные бумаги		34 999 500	35 000 000	15 000 000
	долгосрочные кредиты и займы		9 957 300	10 269 540	8 298 611
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 244	45	631
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 849 892	4 500 000	-
	в том числе: долгосрочная кредиторская задолженность		4 500 000	4 500 000	-
	расчеты по гарантийным (страховым) удержаниям с подрядчиками		149 892	-	-
	Итого по разделу IV	1400	49 808 736	49 769 585	23 299 241
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 962 657	1 834 477	3 177 158
	в том числе: краткосрочные кредиты и займы		182 931	185 900	1 933 075
	проценты по долгосрочным кредитам и займам		1 774 201	1 633 416	1 205 799
	проценты по краткосрочным кредитам и займам		5 525	15 161	38 284
	Кредиторская задолженность	1520	4 720 162	1 301 817	397 060
	в том числе: поставщики и подрядчики		138 863	35 045	12 799
	покупатели и заказчики		305 208	18 744	71 786
	расчеты с дольщиками		341 755	-	-
	расчеты с прочими кредиторами		3 934 237	1 248 026	312 476
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	30 308	8 950	8 377
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 713 128	3 143 244	3 582 595
	БАЛАНС	1700	146 181 622	144 385 681	119 334 142

Руководитель (подпись) Поселёнов Павел Александрович (расшифровка подписи)

05 августа 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2019
Организация: Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	58060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336259		
Вид экономической деятельности: Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 г.
	Выручка	2110	2 347 056	123 752
	Себестоимость продаж	2120	(1 378 423)	(93 738)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	970 633	30 014
	Коммерческие расходы	2210	(400 383)	(4 069)
	Управленческие расходы	2220	(134 273)	(116 998)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	435 977	(90 053)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 300 541	984 556
	Проценты к уплате	2330	(2 325 273)	(1 409 072)
	Прочие доходы	2340	1 659 849	54 185
	в том числе: доходы от уступки прав требования долга		1 622 335	-
	Прочие расходы	2350	(1 738 695)	(5 5938)
	в том числе: расходы, связанные с уступкой прав требования долга		1 822 335	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(687 601)	(516 342)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(5 631)	(8 843)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 198)	538
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	132 761	93 784
	Прочее	2460	(1 156)	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(538 194)	(422 020)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 г
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(538 194)	(422 020)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Поселёнов Павел Александрович (расшифровка подписи)

05 августа 2019 г

Группа ОПИН
Консолидированная финансовая отчетность

в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и
Аудиторское заключение

31 декабря 2016 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении 1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале 4
Консолидированный отчет о движении денежных средств 5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1 Описание деятельности 7
2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики 10
3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций 24
4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики 27
5 Основные средства 32
6 Инвестиционная недвижимость 33
7 Товарно-материальные запасы 34
8 Авансы выданные 36
9 Дебиторская задолженность 37
10 Займы выданные 39
11 Краткосрочные банковские депозиты 40
12 Денежные средства и их эквиваленты 40
13 Уставный капитал 41
14 Добавочный капитал 41
15 Налог на прибыль 41
16 Кредиты и займы полученные 45
17 Кредиторская задолженность 46
18 Авансы, полученные от покупателей 46
19 Текущие налоговые обязательства 47
20 Резервы по прочим обязательствам и платежам 47
21 Договоры на строительство 47
22 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков 48
23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство 49
24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы 49
25 Финансовые расходы 50
26 Убыток на акцию 50
27 Выбытие дочерних предприятий 50
28 Операции со связанными сторонами 51
29 Сегментная информация 52
30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства 56
31 Управление финансовыми рисками и капиталом 58
32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость 63
33 Основные дочерние компании 64
34 Неконтролирующая доля участия 66
35 События после отчетной даты 66

Аудиторское заключение

Заключение о консолидированной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров ПАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ПАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных принципов учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности.

АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит», ул. Бутырский Вал, 10, Москва, Российская Федерация, 125047
Т: +7 495 967 6000, Ф: +7 495 967 6001, www.pwc.ru

Аудиторское заключение (продолжение)

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО "ПвК Аудит"

19 апреля 2017 года

Москва, Российская Федерация

Е. И. Копанева
Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аккаунтмосвет ПАО «СПГЗ»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № [illegible]

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 103104

Независимый аудитор
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит».

Свидетельство о государственной регистрации № [illegible] выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 года

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 22 августа 2002 года за № [illegible]

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация).

ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций – [illegible]

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	18 836	114 804
Инвестиционная недвижимость	6	15 683 248	18 330 607
Отложенные налоговые активы	15	162 263	3 708 954
Дебиторская задолженность	9	261 457	424 454
Прочие внеоборотные активы		9 804	24 414
Итого внеоборотные активы		**16 035 608**	**22 603 233**
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы	7	5 779 685	11 168 337
Авансы выданные	8	221 481	360 155
Дебиторская задолженность	9	1 545 188	1 553 250
Авансовые платежи по налогу на прибыль		1 459	3 619
Займы выданные	10	314 769	986 447
Краткосрочные банковские депозиты	11	51 630	78 508
Денежные средства и их эквиваленты	12	142 095	69 074
Итого оборотные активы		**8 456 327**	**14 217 390**
ИТОГО АКТИВЫ		**24 491 935**	**36 820 623**
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	46 220 126	46 226 126
Непокрытый убыток		(56 101 144)	(49 287 781)
Эффект от пересчета валют		(2 651 286)	(4 114 345)
Капитал, относимый на акционеров Компании		**2 694 489**	**8 044 793**
Неконтролирующая доля участия			**193 083**
ИТОГО КАПИТАЛ		**2 694 489**	**8 237 876**
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	15	1 050 840	1 121 853
Кредиты и займы полученные	16	1 195 258	1 776 432
Итого долгосрочные обязательства		**2 246 098**	**2 898 285**
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	16	15 356 916	19 251 975
Кредиторская задолженность	17	1 760 443	1 647 448
Авансы, полученные от покупателей	18	1 848 838	4 995 033
Текущие налоговые обязательства	19	153 577	606 656
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	431 574	182 348
Итого краткосрочные обязательства		**19 551 348**	**25 684 462**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**21 797 446**	**28 582 747**
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**24 491 935**	**36 820 623**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 19 апреля 2017 года

Генеральный директор _____ Крылов А.С.

Финансовый директор _____ Шереметьев И.М.

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)	Прим.	2016 год	2015 год
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	6 063 915	1 680 393
Выручка по договорам на строительство	23	22 171	43 524
Выручка от оказания прочих услуг		89 103	145 714
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		-	37 423
Итого выручка		**6 175 189**	**1 907 054**
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	(5 503 051)	(1 375 560)
Себестоимость договоров на строительство	23	(239 433)	(40 913)
Себестоимость прочих услуг		(41 040)	(72 514)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		-	(42 301)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(2 042 264)	(75 608)
Итого себестоимость реализации		**(7 825 788)**	**(1 606 896)**
Валовый (убыток)/ прибыль		**(1 650 599)**	**300 158**
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 080 122)	(1 033 529)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(1 006 688)	(5 960 503)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	582 206	(1 583 402)
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних предприятий	27	11 099	(1 240 440)
Обесценение основных средств	5	(91 109)	(5 850)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	8, 9	(122 891)	(31 145)
Резерв по судебным искам и прочим платежам	20	(221 265)	(642)
Доход от списания кредиторской задолженности	17	8 352	1 008 912
Доход от прощения долга	28	148 574	-
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	(8 756)	(370 614)
Финансовые доходы		136 783	282 425
Финансовые расходы	25	(1 336 361)	(1 625 982)
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты		876 783	(1 265 579)
Прочие доходы		63 461	29 267
Прочие расходы		(136 600)	(42 288)
Убыток до налогообложения		**(3 827 133)**	**(11 539 212)**
Расходы по налогу на прибыль	15	(3 179 313)	(679 501)
Убыток за год		**(7 006 446)**	**(12 218 713)**
Убыток, относимый на:			
- акционеров Компании		(6 986 251)	(12 212 803)
- неконтролирующую долю участия	34	(20 195)	(5 910)

(в тысячах российских рублей)	Прим.	2016 год	2015 год
Прочий совокупный доход/(убыток)			
Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток			
Эффект пересчета валют		1 463 059	(1 971 825)
Прочий совокупный доход/(убыток)		**1 463 059**	**(1 971 825)**
Итого совокупный убыток за год		**(5 543 387)**	**(14 190 538)**
Итого совокупный убыток, относимый на:			
- акционеров Компании		(5 523 192)	(14 184 628)
- неконтролирующую долю участия	34	(20 195)	(5 910)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):	26	(458,99)	(802,38)

(в тысячах российских рублей)	**Уставный капитал**	**Добавочный капитал**	**Непокрытый убыток**	**Эффект от пересчета валют**	**Итого капитал, относимый на акционеров Компании**	**Неконтроли-рующая доля участия**	**Итого капитал**
Остаток на 1 января 2015 года	**15 220 793**	**44 680 787**	**(36 928 822)**	**(2 142 520)**	**20 830 238**	**-**	**20 830 238**
Совокупный убыток							
Убыток за 2015 год	-	-	(12 212 803)	-	(12 212 803)	(5 910)	(12 218 713)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(1 971 825)	(1 971 825)	-	(1 971 825)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(12 212 803)	(1 971 825)	(14 184 628)	(5 910)	(14 190 538)
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	-	-	(146 156)	-	(146 156)	198 993	52 837
Взнос участника	-	1 545 339	-	-	1 545 339	-	1 545 339
Остаток на 31 декабря 2015 года	**15 220 793**	**46 226 126**	**(49 287 781)**	**(4 114 345)**	**8 044 793**	**193 083**	**8 237 876**
Совокупный убыток							
Убыток за 2016 год	-	-	(6 986 251)	-	(6 986 251)	(20 195)	(7 006 446)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	1 463 059	1 463 059	-	1 463 059
Итого совокупный (убыток)/доход за год	-	-	(6 986 251)	1 463 059	(5 523 192)	(20 195)	(5 543 387)
Выбытие неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	-	-	172 888	-	172 888	(172 888)	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	**15 220 793**	**46 226 126**	**(56 101 144)**	**(2 651 286)**	**2 694 489**	**-**	**2 694 489**

	Прим.	2016 год	2015 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(3 827 133)	(11 539 212)
Корректировки:			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		22 085	24 398
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних предприятий	27	(11 099)	1 240 440
(Доходы за вычетом расходов)/ расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(876 783)	1 265 579
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(582 206)	1 583 402
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	2 042 264	75 608
Финансовые доходы		(136 783)	(282 425)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9	122 891	31 145
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	250 687	(23 362)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	1 006 688	5 960 503
Обесценение основных средств	5	91 109	5 850
Финансовые расходы	25	1 336 361	1 625 982
Доход от списания кредиторской задолженности	17	(8 352)	(1 008 912)
Доход от прощения долга		(148 574)	-
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	8 756	370 614
Прочие доходы и расходы		(4 267)	28 038
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		**(714 356)**	**(642 352)**
Уменьшение/(увеличение) товарно-материальных запасов		3 485 884	(334 313)
Уменьшение дебиторской задолженности		952 886	17 654
(Увеличение)/уменьшение авансов выданных		(27 670)	1 371 445
Увеличение кредиторской задолженности		1 165 133	1 128 231
(Уменьшение)/увеличение авансов, полученных от покупателей		(3 167 264)	1 834 783
Уменьшение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(768)	(282)
Сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности		**1 693 845**	**3 375 166**
Проценты уплаченные		(1 402 365)	(1 933 469)
Налог на прибыль уплаченный		(109 801)	(93 828)
Чистая сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности		**181 679**	**1 347 869**

(в тысячах российских рублей)	Прим.	2016 год	2015 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(1 034 130)	(443 642)
Поступления от погашения выданных займов		1 746 604	80 453
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		127 870	65 143
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(105 266)	(73 730)
Полученные проценты		152 433	16 722
Поступления от продажи дочерних компаний		-	50
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		461 602	664 141
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(4 151)	(911)
Поступления от продажи основных средств		1 364	939
Приобретение активов для продажи		(347 093)	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(7 192)	(7 840)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности		**992 041**	**301 325**
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 681)	(2 679)
Выкуп неконтролирующей доли в дочерних компаниях		(2 830)	-
Поступления от продажи неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях		-	52 837
Взнос участника		-	1 545 339
Привлеченные кредиты и займы		1 322 380	1 470 513
Погашенные кредиты и займы		(2 378 771)	(5 181 008)
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности		**(1 061 902)**	**(2 114 998)**
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(38 797)	(23 794)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		73 021	(489 598)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	**69 074**	**558 672**
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	**142 095**	**69 074**

Операции, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов и были исключены из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2016 и 2015 годы, раскрыты в Примечаниях 6 и 10.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, для ПАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июле 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Акции Компании котируется на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

По состоянию на 31 декабря 2016 года материнской компанией Группы являлось ООО «Концерн «РОССИУМ». Смена материнской компании произошла в декабре 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа контролировалась Авдеевым Р.И.

По состоянию на 31 декабря 2015 года крупнейшим акционером ОПИН являлась компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), зарегистрированный владелец 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2015 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Onexim Holdings Limited. Акционером Onexim Holdings Limited являлась компания Onexim Group Limited (Онексим Груп Лимитед). Прохоров М.Д. являлся бенефициаром иностранных структур без образования юридического лица (трастов), которые держали 100% Онексим Груп Лимитед (Onexim Group Limited).

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2016 года Группа владела 16 537 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2015 г.: 27 304 га в Московской и Тверской областях) (см. Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области и г. Москве:

Коттеджные и дачные поселки

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 93% (31 декабря 2015 г.: 89%)

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2016 и 2015 годов. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 96% (31 декабря 2015 г.: 95%).

1 Описание деятельности (продолжение)

Дачный поселок «Солнечный берег»

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 96% для первой очереди и 41% для второй очереди (31 декабря 2015 г.: 95% и 32%, соответственно).

Многоквартирные жилые комплексы

Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), организованную стоянку для личного транспорта, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривала строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью около 54 тыс. кв. м. (1 014 квартир) и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). Строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Дома первого этапа второй очереди (4 многоквартирных дома) введены в эксплуатацию в мае 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 018 269 тыс. руб. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил почти 100 % по первой очереди и 53% по второй очереди (31 декабря 2015 г.: 99% по первой очереди и 40%, соответственно).

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В ноябре 2016 года были введены в эксплуатацию 12 домов. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 66 % по первой очереди (31 декабря 2015 г.: 51 %).

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 30). Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2016 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

1 Описание деятельности (продолжение)

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, результатов операций и доступа к финансовым ресурсам.

Оценивая применимость данного допущения, руководство Группы приняло во внимание следующие обстоятельства:

- Совокупный убыток Группы за 2016 год составил 5 543 387 тыс. руб. (за 2015 год: 14 190 538 тыс. руб.).

- По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 095 021 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 г.: на 11 467 072 тыс. руб.).

- В состав краткосрочных обязательств на 31 декабря 2016 года включены кредиты и займы в размере 15 356 916 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 18 251 975 тыс. руб.), в том числе кредиты, по которым нарушены ограничительные условия кредитных договоров в размере 12 956 534 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 14 217 468 тыс. руб.). Информация о кредитах и займах полученных представлена в Примечании 16.

В тоже время, при оценке применимости принципа непрерывности деятельности, руководство Группы исходило из следующих фактов и допущений:

- В марте 2017 года ПАО «ОПИН» были размещены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя на общую сумму 5 000 000 000 рублей. Срок обращения облигаций в соответствии с решением о выпуске составляет пять лет (дата погашения -17 марта 2022 года).

- В январе-марте 2017 года Группа погасила банковские кредиты на сумму 4 042 512 тыс. руб., а также небанковские займы на сумму 1 283 717 тыс. руб., обязательства по которым существовали на отчетную дату.

- Основная часть кредитного портфеля Группы привлечена от банка, находящегося под общим контролем с Группой. В декабре 2016 года кредитные соглашения с данным банком, деноминированные в долларах США, были переведены в российские рубли.

- Также, материнская компания имеет намерение передать Группе ПАО «ОПИН» права на проект «Торпедо» посредством передачи права собственности на компанию-застройщика, заключившую инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса, и компанию, имеющую право собственности на земельный участок под застройку.

- Группа планирует продолжать получать приток денежных средств от продажи недвижимости в жилых комплексах «Весна» и «Павловский Квартал», а также от продажи земельных участков и коттеджей. Группа проводит ряд маркетинговых мероприятий, направленных на рост продаж.

- Материнская компания Группы подтвердила руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, а также за исключением недвижимости в составе основных средств, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость» по справедливой стоимости на дату такого перевода.

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

Функциональная валюта

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей консолидированного отчета о финансовом положении, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости.

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;

- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;

- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и

- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 60,6569 рубля и 72,8827 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 и 2015 годов, составили 67,0349 рубля и 60,9579 рубля за один доллар США, соответственно.

Принципы консолидации

Дочерние предприятия представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты утери контроля.

Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенное предприятие, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Операции между предприятиями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между предприятиями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все его дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, уплаченным при приобретении неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Безвозмездно полученные взносы участника в виде имущества или денежных средств отражаются по статье «Взнос участника» в составе добавочного капитала.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Основные средства

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

Авансы, выданные на капитальные затраты

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость;
- началом/завершением периода использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционной недвижимости/в инвестиционную недвижимость в категорию/из категории недвижимости, занимаемой владельцем.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом идентификации затрат по каждому объекту в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах, таунхаусах и многоквартирных домах.

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается единовременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается единовременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады и Кипра на отчетную дату.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в прибыли или убытке за год, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость

финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котируемой цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котируемую цену.

Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной консолидированной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда предприятие становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента

Займы выданные и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитуется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Выбытие финансовых обязательств

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

Капитализация затрат по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость.

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в консолидированном отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

Уставный и добавочный капитал

Обыкновенные акции и не подлежащие выкупу привилегированные акции, дивиденды по которым объявляются по усмотрению руководства, отражаются как уставный капитал. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение капитала за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Аренда

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Группа в качестве арендодателя

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе краткосрочной кредиторской задолженности.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

Резервы по прочим обязательствам и платежам

Резервы по прочим обязательствам и платежам отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС)*,* относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

Признание выручки

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю; существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

Выручка отражается за вычетом НДС, если применимо, и скидок.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении в составе дебиторской задолженности как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Условные активы и обязательства

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Прибыль или убыток на акцию

Прибыль или убыток на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

Неопределенные налоговые позиции

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила три основных сегмента: земельный банк, коттеджные и дачные поселки, многоквартирные жилые комплексы. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен, использованных в аналогичных операциях с неаффилированными контрагентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной финансовой отчетности.

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2016 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (выпущен в январе 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

- «Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» – Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

- «Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

- Сельское хозяйство: Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 - «Сельское хозяйство: Плодоносящие растения» (выпущены 30 июня 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).

- «Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности» - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены 12 августа 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).

- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены в 25 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

- «Раскрытие информации» - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

- «Применение исключения из требования консолидации для инвестиционных компаний» - Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Основные отличия нового стандарта заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели организации по управлению финансовыми активами и от того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов. Если долговой инструмент предназначен для получения денег, он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом также предусматривает лишь платежи в счет основного долга и процентов. Долговые инструменты, которые предусматривают лишь платежи в счет основного долга и процентов и удерживаются в портфеле, могут классифицироваться как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если организация и удерживает их для получения денежных потоков по активам, и продает активы. Финансовые активы, не содержащие денежных потоков, являющихся лишь платежами в счет основного долга и процентов, необходимо оценивать по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные инструменты больше не отделяются от финансовых активов, но будут учитываться при оценке условия, предусматривающего лишь платежи в счет основного долга и процентов.

- Инвестиции в долевые инструменты должны всегда оцениваться по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если долевой инструмент предназначен для торговли, то изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.

- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к организации раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода.

  МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Существует «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания. На практике новые правила означают, что организации при первоначальном признании финансовых активов должны будут сразу признать убытки в сумме ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев, не являющихся кредитными убытками от обесценения (или в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента для торговой дебиторской задолженности). Если имело место существенное повышение кредитного риска, то обесценение оценивается исходя из ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента, а не на основе ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

- Требования к учету хеджирования были скорректированы для большего соответствия учета управлению рисками. Стандарт предоставляет организациям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, и продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущены 12 апреля 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты). Поправки не приводят к изменению основополагающих принципов стандарта, а поясняют, как эти принципы должны применяться. В поправках разъясняется, как выявить в договоре обязанность к исполнению (обещание передачи товара или услуги покупателю); как установить, является ли компания принципалом (поставщиком товара или услуги) или агентом (отвечающим за организацию поставки товара или услуги), а также как определить, следует ли признать выручку от предоставления лицензии в определенный момент времени или в течение периода. В дополнение к разъяснениям поправки включают два дополнительных освобождения от выполнения требований, что позволит компании, впервые применяющей новый стандарт, снизить затраты и уровень сложности учета. В настоящее время Группа оценивает, какое влияние окажет поправка на ее консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты). Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов. Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной; и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в отчете о прибылях и убытках. В отношении учета аренды у арендодателя МСФО (IFRS) 16, по сути, сохраняет требования к учету, предусмотренные МСФО (IAS) 17. Таким образом, арендодатель продолжает классифицировать договоры аренды в качестве операционной или финансовой аренды и, соответственно, по-разному отражать их в отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Признание отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам» – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты). Поправка разъясняет требования к признанию отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам по долговым инструментам. Организация должна будет признавать налоговый актив по нереализованным убыткам, возникающим в результате дисконтирования денежных потоков по долговым инструментам с применением рыночных процентных ставок, даже если она предполагает удерживать этот инструмент до погашения, и после получения основной суммы уплата налогов не предполагается. Экономические выгоды, связанные с отложенным налоговым активом, возникают в связи с возможностью держателя долгового инструмента получить в будущем прибыль (с учетом эффекта дисконтирования) без уплаты налогов на эту прибыль. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Инициатива в сфере раскрытия информации» – Поправки к МСФО (IAS) 7 (выпущены 29 января 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты). Поправки, внесенные в МСФО (IAS) 7, требуют раскрытия информации об изменениях в обязательствах, возникающих в результате финансовой деятельности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Ожидается, что следующие стандарты и интерпретации, после вступления в силу, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- «Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся после даты, определенной Советом по международным стандартам финансовой отчетности).

- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях» (выпущены 20 июня 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).

- Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» - Поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 12 сентября 2016 года и вступают в силу в зависимости от выбранного подхода: для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты – для организаций, выбравших временное исключение, и для годового периода, с которого организация впервые начала применять МСФО (IFRS) 9 – для организаций, которые выбрали подход наложения).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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.

Текущее использование инвестиционной недвижимости соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, следующая:

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	15 583 248	18 330 607

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года. Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2016 и 2015 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	**31 декабря 2016 года**
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	17%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2017 – 2030 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2017 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	3 000 – 1 917 000
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 20% до+ 28,3%
Прогнозируемый рост цены продажи	5% рост в 2017 – 2030 гг

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Допущение	31 декабря 2015 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	16,31%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2016 – 2025 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2016 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	283 - 311 237
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 17% до – 10%
Прогнозируемый рост цены продажи	5,1% – 6,4% рост в 2016 – 2025 гг.

Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года.

Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходящие данные для Уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположению и размерам земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определенно, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 993 720 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 839 200 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 840 520 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 853 000 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 633 730 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 510 500 тыс. руб.).

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

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2016 года цены продажи выросли или снизились на 10%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 375 801 тыс. руб. или уменьшилась бы на 379 186 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: увеличилась бы на 148 870 тыс. руб. или уменьшилась бы на 222 706 тыс. руб.), соответственно.

Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, в котором принимается решение о приостановке дальнейшего строительства.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах

Группа определяет момент признания выручки по квартирам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Это применимо к реализации квартир по договорам долевого участия. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный, при условии полной оплаты цены по договору покупателями.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года включен резерв по искам в размере 326 187 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.:39 026 тыс. руб.), который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

Группа отражала отложенные налоговые активы в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости исходя из балансовой стоимости инвестиций в данные холдинговые компании в налоговом учете.

5 Основные средства

(в тысячах российских рублей)	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2015 года	**1 749**	**13 216**	**16 728**	**72 696**	**397 386**	**501 775**
Поступления	-	-	1 987	5 694	30	7 711
Выбытия	-	(475)	(2 961)	(4 757)	(90)	(8 283)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
Остаток на 31 декабря 2015 года	**1 749**	**12 741**	**15 754**	**73 614**	**397 326**	**501 184**
Поступления	-	-	2 539	3 328	313	6 180
Выбытия	(890)	-	(2 080)	(26 482)	(167)	(29 619)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(287)	-	(287)
Перевод из одной категории в другую	(859)	859	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	**-**	**13 600**	**16 213**	**50 173**	**397 472**	**477 458**
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2015 года	**852**	**7 107**	**12 990**	**52 924**	**300 648**	**374 521**
Начисление за год	87	1 141	3 981	8 579	-	13 788
Обесценение основных средств	-	-	-	-	5 850	5 850
Выбытия	-	(202)	(2 801)	(4 757)	-	(7 760)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
Остаток на 31 декабря 2015 года	**939**	**8 046**	**14 170**	**56 727**	**306 498**	**386 380**
Начисление за год	75	1 099	987	8455	-	10 616
Обесценение основных средств	-	-	-	-	91 109	91 109
Выбытия	(778)	-	(2 079)	(26 434)	(135)	(29 426)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(57)	-	(57)
Перевод из одной категории в другую	(236)	236	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	**-**	**9 381**	**13 078**	**38 691**	**397 472**	**458 622**
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2015 года	**810**	**4 695**	**1 584**	**16 887**	**90 828**	**114 804**
На 31 декабря 2016 года	**-**	**4 219**	**3 135**	**11 482**	**-**	**18 836**

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2016 и 2015 годах Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

В 2016 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 91 109 тыс. руб., относящийся к полному обесценению затрат на реконструкцию очистных сооружений. В 2015 году по данным объектам было признано обесценение в размере 5 850 тыс. руб.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

(в тысячах российских рублей)	**Земельные участки**	**Земельные участки со зданиями**	**ИТОГО**
Остаток на 1 января 2015 года	**27 816 639**	**45 456**	**27 862 095**
Поступления	61 968	-	61 968
Выбытия	(3 629 293)	-	(3 629 293)
Выбытие дочерних компаний	(3 660)	-	(3 660)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(5 987 959)	27 456	(5 960 503)
Остаток на 31 декабря 2015 года	**18 257 695**	**72 912**	**18 330 607**
Поступления	4 151	-	4 151
Выбытия	(1 744 822)	-	(1 744 822)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(1 000 876)	(5 812)	(1 006 688)
Остаток на 31 декабря 2016 года	**15 516 148**	**67 100**	**15 583 248**

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2016 года		**31 декабря 2015 года**		**Категория**
	Площадь, га	**Балансовая стоимость, тыс. руб.**	**Площадь, га**	**Балансовая стоимость, тыс. руб.**	
Мытищинский р-н, Московская область	505	5 537 408	633	7 272 500	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 628	3 990 774	6 709	4 251 995	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 239	2 882 066	9 321	3 512 900	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	1 973 000	137	1 949 800	ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 132 900	30	817 400	ЗНП
Кашинский р-н, Тверская область	-	-	4 792	273 100	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	-	-	2 047	116 600	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	-	-	3 635	63 400	с/х
Итого	**16 537**	**15 516 148**	**27 304**	**18 257 695**	

с/х – земли сельскохозяйственного назначения;
ЗООТ – земли особо охраняемых территорий;
ЗНП – земли населенных пунктов;
ЗП – земли промышленности.

По состоянию на 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 987 688 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 13 003 202 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В течение 2016 года Группа понесла операционные расходы в размере 74 910 тыс. руб. (2015 г.: 67 731 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2016 году Группа продала 128 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 40 га в Клинском районе, 2 га в Одинцовском районе за 1 706 277 тыс. руб. В 2016 году Группа передала 42 га в Клинском районе органам местного самоуправления. Совокупный доход от данных операций составил 410 190 тыс. руб. Кроме того, в 2016 году Группа продала 10 474 га в Тверской области и 50 га в Дмитровском районе посредством продажи 100% долей компаний, владеющих данными земельными участками. На балансе этих компаний помимо инвестиционной недвижимости находились прочие активы и обязательства (Примечание 27). Совокупный доход от продажи земельных участков посредством продажи 100% долей компаний составил 172 016 тыс. руб. Общий совокупный доход от продажи земельных участков и продажи 100% долей компаний, владеющих земельными участками, отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2015 году Группа продала 220 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 1 100 га в Клинском районе, 3 158 га в Кашинском районе, 1 939 га в Калязинском районе и 3 458 га во Владимирской области за 2 045 890 тыс. руб. В 2015 году Группа передала 19 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупный убыток от данных операций составил 1 583 402 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2016 году часть земли в Мытищинском районе Группа продала связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», за 1 387 222 тыс. руб. Доход от продажи земли составил 771 031 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность была зачтена против кредиторской задолженности этой связанной стороной в сумме 1 049 266 тыс. руб. (Примечание 17) и против займа полученного от этой связанной стороны в размере 337 956 тыс. руб. (Примечание 16). Данная неденежная операция была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств.

7 Товарно-материальные запасы

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	884 798	1 482 482
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	808 071	2 293 019
Инфраструктура (в)	-	89 478
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	**1 692 869**	**3 864 979**
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	420 543	1 064 731
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 029 020	5 121 074
Готовая продукция (г)	2 012 732	1 092 447
Прочие товарно-материальные запасы	24 521	25 106
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	**4 486 816**	**7 303 358**
Итого товарно-материальные запасы	**6 179 685**	**11 168 337**

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
По себестоимости	1 775 259	8 964 215
По чистой цене реализации	4 404 426	2 204 122
Итого	**6 179 685**	**11 168 337**

(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает квартиры в многоквартирных жилых комплексах, коттеджи и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

(в) Инфраструктура

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

Готовая продукция представлена квартирами в многоквартирных жилых комплексах и коттеджами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

В течение 2016 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 646 250 тыс. руб. (2015 г.: 692 027 тыс. руб.).

В 2016 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 2 042 264 тыс. руб., (2015 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 75 608 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2016 года составил 3 263 295 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 876 738 тыс. руб.). Снижение стоимости товарно-материальных запасов связано со снижением чистой цены реализации по проектам многоквартирных жилых комплексов и списанием инфраструктурных затрат в проектах коттеджных поселков.

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

В конце 2016 года Руководством Группы было принято решение о сокращении строительных объемов одного из проектов многоквартирных жилых комплексов, связанное с изменением целевого использования земельного участка под застройку, а также перераспределением финансовых ресурсов в пользу других проектов, что, в свою очередь, также повлияло на чистую цену реализации.

По состоянию на 31 декабря 2016 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 197 692 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 898 412 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

8 Авансы выданные

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Авансы выданные в составе оборотных активов	265 535	385 764
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(44 054)	(25 609)
Итого авансы выданные	**221 481**	**360 155**

В 2016 и 2015 годах Группа не капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2016 и 2015 года, представлено следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Остаток на 1 января	**25 609**	**25 497**
Начисление резерва	25 844	5 691
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(7 399)	(5 579)
Остаток на 31 декабря	**44 054**	**25 609**

9 Дебиторская задолженность

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность	261 457	424 454
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	143 707	144 469
Дебиторская задолженность по основной деятельности	517 953	500 403
Прочая дебиторская задолженность	1 051 698	881 216
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(212 658)	(118 421)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	**1 762 157**	**1 832 121**
Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Оборотные активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	35 911	136 533
Авансовые платежи по прочим налогам	3 100	3 947
Расходы будущих периодов	5 477	5 103
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	**44 488**	**145 583**
Итого дебиторская задолженность	**1 806 645**	**1 977 704**

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2016 и 2015 годы представлено следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	2016 год	2015 год
Остаток на 1 января	**118 421**	**92 969**
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	156 507	29 904
Восстановление начисленного резерва	(59 460)	(4 450)
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(2 381)	(2)
Выбытие компаний	(429)	-
Остаток на 31 декабря	**212 658**	**118 421**

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 261 457 тыс. руб. на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 г.: 424 454 тыс. руб.). На 31 декабря 2016 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 324 490 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 231 431 тыс. руб.).

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года входит сумма в размере 522 740 тыс. руб., причитающаяся от связанных сторон в связи с продажей долей в дочерних предприятиях (Примечание 27), полностью погашенная после отчетной даты, а также сумма в размере 497 870 тыс. руб., причитающаяся от бывших дочерних предприятий, выбывших в декабре 2016 года и частично погашенная после отчетной даты (Примечание 27).

9 Дебиторская задолженность (продолжение)

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года входила задолженность связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб., переведенная из состава авансов выданных в связи с расторжением договора. Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена задолженность по погашению векселя связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево, в размере 351 383 тыс. руб., которая была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности после предъявления векселя как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31 декабря 2016 года данные суммы были погашены.

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Непросроченные и необесцененные суммы	1 758 809	1 820 492
Итого непросроченные и необесцененные суммы	**1 758 809**	**1 820 492**
Просроченные, но не обесцененные суммы		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	57	9
- с задержкой платежа свыше 360 дней	3 291	11 620
Итого просроченные, но необесцененные суммы	**3 348**	**11 629**
Просроченные и обесцененные суммы		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	1 196
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	8 937
- с задержкой платежа свыше 360 дней	212 658	108 288
Итого просроченные и обесцененные суммы	**212 658**	**118 421**
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	**(212 658)**	**(118 421)**
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	**1 762 157**	**1 832 121**

По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность в размере 1 758 809 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 820 492 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2016 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2015 г.: три контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 1 497 341 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 595 891 тыс. руб.) или 85% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 87%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года, по мнению руководства, составляла 1 755 930 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 815 862 тыс. руб.).

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

10 Займы выданные

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Оборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Рубли РФ, Долл. США	314 789	986 447
Итого займы выданные в составе оборотных активов			**314 789**	**986 447**

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Непросроченные и необесцененные	314 789	986 447
Итого непросроченные и необесцененные	**314 789**	**986 447**
Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	11 938
Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)	**-**	**11 938**
Резерв под обесценение займов выданных	**-**	**(11 938)**
Итого займы выданные	**314 789**	**986 447**

Займы выданные в размере 314 789 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 г.: 986 447 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года вексель, выданный этой компанией под данные займы, был предъявлен к погашению и частично зачтен против кредиторской задолженности этой связанной стороной. Данная неденежная операция, исключенная из консолидированного отчета о движении денежных средств, была осуществлена на сумму 1 129 651 тыс. руб.

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2016 года составляют 190 189 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 765 081 тыс. руб.)

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 года и на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости.

11 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 9,75% годовых в размере 51 126 тыс. руб. (2015 г.: 11% годовых в размере 73 730 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству (на основании рейтинга Fitch Ratings):

(в тысячах российских рублей)	**Процентная ставка**	**Валюта**	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Не просроченные и не обесцененные				
- рейтинг BB-	9,75 -11%	Рубли РФ	51 630	76 508
Итого краткосрочные банковские депозиты			**51 630**	**76 508**

12 Денежные средства и их эквиваленты

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Текущие счета в банках	140 581	67 882
Краткосрочные депозиты в банках	1 430	1 086
Касса	84	106
Итого денежные средства и их эквиваленты	**142 095**	**69 074**

По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентную ставку 6,7 % годовых на срок до 10 июля 2017 года (31 декабря 2015 г.: рублевые депозиты под 6,7% годовых на срок до 15 февраля 2016 года).

12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

	31 декабря 2016 года		**31 декабря 2015 года**	
(в тысячах российских рублей)	**Текущие счета в банках**	**Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев**	**Текущие счета в банках**	**Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев**
Не просроченные и не обесцененные				
- рейтинг BBB-	120 071	1 430	52 788	1 086
- рейтинг BB	213	-	34	-
- рейтинг BB-	14 882	-	11 659	-
- рейтинг B-	5 124	-	55	-
- без рейтинга	291	-	3 346	-
Итого эквиваленты денежных средств	**140 581**	**1 430**	**67 882**	**1 086**

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

13 Уставный капитал

(в тысячах российских рублей)	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2015 года	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2016 года	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2015 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2015 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение 2016 года и 2015 года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

14 Добавочный капитал

(в тысячах российских рублей)	2016 год	2015 год
Остаток на 1 января	46 226 126	44 680 787
Взнос участника	-	1 545 339
Остаток на 31 декабря	**46 226 126**	**46 226 126**

В 2015 году связанная сторона, владеющая неконтролирующей долей участия в некоторых компаниях Группы (Примечание 34), внесла взнос в имущество в размере 1 545 339 тыс. руб.

15 Налог на прибыль

(в тысячах российских рублей)	2016 год	2015 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	56 143	188 467
Отложенное налогообложение	3 456 942	514 986
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(333 772)	(23 952)
Итого расходы по налогу на прибыль	**3 179 313**	**679 501**

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	2016 год	2015 год
Российская Федерация	20,0%	20,0%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2016 и 2015 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

15 Налог на прибыль (продолжение)

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Убыток до налогообложения	**(3 827 133)**	**(11 539 212)**
Возмещение налога по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(765 427)	(2 307 842)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	(36 279)	90 460
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
•проценты за пользование кредитными средствами	85 451	202
•прочие	(10 406)	123 480
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	2 906 035	730 475
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	231 105	1 239 945
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	(2 416)	281 731
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	1 102 248	224 017
Уменьшение налогового убытка в результате корректировки расходов по текущему налогу на прибыль	2 774	320 985
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(333 772)	(23 952)
Расходы по налогу на прибыль	**3 179 313**	**679 501**

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2015 года**	**Отнесено на счет прибылей и убытков**	**Выбытие дочерних предприятий**	**Прочие**	**31 декабря 2016 года**
Отложенные налоговые активы					
Инвестиционная недвижимость	1 145 645	(1 158 335)	12 690	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	1 459 852	(1 062 249)	(30 943)	(336)	366 324
Дебиторская задолженность	1 735	56 767	(86)	-	58 416
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	111 739	(79 144)	-	-	32 595
Итого отложенные налоговые активы	**2 718 971**	**(2 242 961)**	**(18 339)**	**(336)**	**457 335**
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(6 767)	(10 947)	-	-	(17 714)
Нематериальные активы	(1 639)	968	-	-	(671)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 120 224)	-	-	(1 120 224)
Товарно-материальные запасы	(84 633)	(95 124)	(61)	-	(179 818)
Займы выданные	(36 508)	26 189	-	-	(10 319)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(2 323)	(14 843)	-	-	(17 166)
Итого отложенные налоговые обязательства	**(131 870)**	**(1 213 981)**	**(61)**	**-**	**(1 345 912)**
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	**2 587 101**	**(3 456 942)**	**(18 400)**	**(336)**	**(888 577)**

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2016 года
Отложенный налоговый актив	3 708 954	(3 519 750)	(26 605)	(336)	162 263
Отложенное налоговое обязательство	(1 121 853)	62 808	8 205	-	(1 050 840)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	**2 587 101**	**(3 456 942)**	**(18 400)**	**(336)**	**(888 577)**

(в тысячах российских рублей)	1 января 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	1 229	(1 229)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 263 599	(118 686)	732	-	1 145 645
Перенесенные убытки прошлых лет	1 598 812	(128 563)	(11 360)	963	1 459 852
Товарно-материальные запасы	93 953	(93 953)	-	-	-
Займы выданные	5 072	(8 327)	3 255	-	-
Дебиторская задолженность	-	1 735	-	-	1 735
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	213 281	(101 479)	(63)	-	111 739
Итого отложенные налоговые активы	**3 175 946**	**(450 502)**	**(7 436)**	**963**	**2 718 971**
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	-	(6 767)	-	-	(6 767)
Нематериальные активы	(3 255)	1 616	-	-	(1 639)
Товарно-материальные запасы	-	(84 633)	-	-	(84 633)
Займы выданные	-	(36 508)	-	-	(36 508)
Дебиторская задолженность	(55 652)	55 717	(65)	-	-
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(8 414)	6 091	-	-	(2 323)
Итого отложенные налоговые обязательства	**(67 321)**	**(64 484)**	**(65)**	**-**	**(131 870)**
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	**3 108 625**	**(514 986)**	**(7 501)**	**963**	**2 587 101**

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

(в тысячах российских рублей)	1 января 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
Отложенный налоговый актив	5 242 241	(1 526 048)	(8 202)	963	3 708 954
Отложенное налоговое обязательство	(2 133 616)	1 011 062	701	-	(1 121 853)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	**3 108 625**	**(514 986)**	**(7 501)**	**963**	**2 587 101**

У Группы существуют признанные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 366 324 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 459 852 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

(в тысячах российских рублей*)*	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	-	102 227
31 декабря 2017 года	-	5
31 декабря 2018 года	-	6 815
31 декабря 2019 года	-	104 827
После 31 декабря 2019 года	1 831 605	7 080 203
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	**1 831 605**	**7 294 077**

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2016 г. признано в сумме 1 831 605 тыс. руб., не признано в сумме 10 123 914 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 7 294 077 тыс. руб. и 4 612 671 тыс. руб.), соответственно. Ниже представлены даты истечения срока перенесения непризнанных налоговых убытков на будущие периоды:

(в тысячах российских рублей*)*	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Непризнанные отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2017 года	-	4 167
31 декабря 2018 года	-	3 287
31 декабря 2019 года	-	3 289
После 31 декабря 2019 года	10 123 914	4 601 928
Итого непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	**10 123 914**	**4 612 671**

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 2 222 943 тыс. рублей (31 декабря 2015 г.: 2 207 425 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

16 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Банковские кредиты	1 195 258	1 776 432
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	**1 195 258**	**1 776 432**
Банковские кредиты	14 014 036	16 050 045
Займы	1 342 880	1 995 218
Выпущенные векселя	-	206 712
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	**15 356 916**	**18 251 975**
Итого кредиты и займы полученные	**16 552 174**	**20 028 407**

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 31. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 32.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2016 года варьировались от 14% до 19% (2015 г.: от 11% до 20%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2016 года варьировались от 9% до 10,6% (2015 г.: от 9% до 10,6%). Плавающая процентная ставка по рублевым банковским кредитам в течение 2016 года приравнивалась к ключевой ставке, установленной Банком России плюс 3%. В течение 2015 года Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2016 года варьировалась от 6% до 10% (2015г.: 10%). В течение 2016 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам варьировалась от 9% до 10% (2015 г.: 9%-10%).

В течение 2016 года Группа не имела выпущенных рублевых векселей. В течение 2015 года номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10%. В 2016 году эффективная процентная ставка по выпущенным валютным векселям составила 7,73% (2015 г: от 7,73% до 11,23%).

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов Группа не соблюдала несколько финансовых и прочих операционных ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 12 224 871 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 13 420 438 тыс. руб.), в том числе: ковенанты по отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов. Также, Группа реклассифицировала долгосрочный кредит в размере 427 571 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 441 852 тыс. руб.) в состав краткосрочных кредитов (по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов краткосрочная часть данного кредита составляла 304 092 тыс. руб. и 355 178 тыс. руб., соответственно) в связи с несоблюдением одной из финансовых ковенант по договору, а именно ковенанты по отношению стоимости чистых активов к сумме привлеченных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 987 688 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 13 003 202 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2016 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 197 692 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 898 412 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2016 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией от ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», АО «РОСТ БАНК», ПАО АКБ «Российский Капитал» и ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». По состоянию на 31 декабря 2015 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ПАО АКБ «Российский Капитал», ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

16 Кредиты и займы полученные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2016 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 95 323 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 563 068 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

17 Кредиторская задолженность

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	633 470	636 958
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	855 219	929 117
Задолженность по финансовой аренде	18 481	18 489
Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	**1 507 170**	**1 584 564**
Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)		
Авансы полученные	5 115	37 169
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	29 905	25 462
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	218 253	253
Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	**253 273**	**62 884**
Итого кредиторская задолженность	**1 760 443**	**1 647 448**

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 31.

В состав прочей краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года входит начисление будущих затрат на строительство объектов инфраструктуры в размере 758 034 тыс. руб., относимых на сданные в эксплуатацию очереди многоквартирных домов в одном из проектов Группы. По состоянию на 31 декабря 2015 года в состав краткосрочной кредиторской задолженности входили обязательства Группы по возврату денежных средств, полученных ранее, в связи с расторжением договора, по которому они были перечислены.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

18 Авансы, полученные от покупателей

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	1 723 409	4 929 151
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	30 562	10 378
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	94 867	56 504
Итого авансы, полученные от покупателей	**1 848 838**	**4 996 033**

19 Текущие налоговые обязательства

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	122 313	512 068
Прочие налоги к уплате	31 264	94 590
Итого текущие налоговые обязательства	**153 577**	**606 658**

20 Резервы по прочим обязательствам и платежам

(в тысячах российских рублей)	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2015 года	**39 026**	**105 171**	**66 755**	**210 952**
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	642	(24 004)	-	(23 362)
Использование резерва	(642)	(4 600)	-	(5 242)
Остаток на 31 декабря 2015 года	**39 026**	**76 567**	**66 755**	**182 348**
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	288 020	29 422	(66 755)	250 687
Использование резерва	(859)	(602)	-	(1 461)
Остаток на 31 декабря 2016 года	**326 187**	**105 387**	**-**	**431 574**

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным исками представляет собой наилучшую оценку руководством Группы вероятных убытков в результате имеющихся и потенциальных исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 105 387 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2016 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2015 г.: 76 567 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2021 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 29 422 тыс. руб. (2015 г.: 24 004 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

21 Договоры на строительство

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	857 262	1 057 935
За вычетом счетов к оплате	(1 026 675)	(970 223)
Итого	**(169 413)**	**87 712**
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	143 707	144 469
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 18)	(94 867)	(56 504)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(218 253)	(253)
Итого	**(169 413)**	**87 712**

21 Договоры на строительство (продолжение)

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершенности (Примечание 2).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа признала резерв под обесценение дебиторской задолженности, возникшей в связи с исполнением договора на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков (Примечание 9).

В 2016 году Группа признала убыток по договору на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков в связи с необходимостью дополнительных затрат (Примечание 23).

В 2015 году Группа передала часть объектов инфраструктуры первой очереди дачного поселка «Солнечный берег» дачному некоммерческому партнерству на сумму 23 916 тыс. руб.

22 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Квартиры	5 201 709	657 501
Коттеджи и земельные участки	862 206	1 022 892
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	**6 063 915**	**1 680 393**

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Услуги подрядных организаций	4 045 603	999 828
Косвенные расходы	634 650	53 976
Капитализированные проценты по кредитам и займам	532 464	95 926
Стоимость земельных участков	290 334	225 830
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	**5 503 051**	**1 375 560**

В составе себестоимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 29 422 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 18 888 тыс. руб. (2015 г.: восстановление резерва 24 004 тыс. руб., в том числе начисление – 2 979 тыс. руб.).

Значительный рост выручки в 2016 году связан со сдачей в эксплуатацию многоквартирных домов в двух проектах Группы в 2016 году – Vesna и Павловский квартал (Примечание 1) и, соответственно, признанием реализации квартир, проданных по договорам долевого участия в этих проектах.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	-	1 606
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	4 844	842
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	17 327	41 076
Выручка по договорам на строительство	**22 171**	**43 524**

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2014 год**
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	14	(546)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	3 856	(931)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	17 327	41 076
Признание выявленного убытка	218 236	1 314
Себестоимость по договорам на строительство	**239 433**	**40 913**

24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Заработная плата	334 531	328 634
Расходы на рекламу	208 678	196 547
Земельный налог и налог на имущество	132 423	122 784
Страховые взносы в пенсионный фонд	51 103	50 279
Расходы на аренду	49 414	50 394
Брокерское вознаграждение	43 320	14 511
Ремонт и техническое обслуживание	43 050	42 848
Коммунальные услуги	39 999	31 147
Расходы на обеспечение безопасности	27 383	19 962
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	24 361	24 148
Амортизация основных средств и нематериальных активов	22 085	24 398
Консультационные услуги	21 157	17 055
Расходы на страхование	11 239	11 481
Прочие расходы	71 379	99 341
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	**1 080 122**	**1 033 529**

25 Финансовые расходы

(в тысячах российских рублей)	2016 год	2015 год
Проценты по банковским кредитам	1 780 571	1 869 164
Проценты по прочим займам	202 040	448 845
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7)	(646 250)	(692 027)
Итого финансовые расходы	**1 336 361**	**1 625 982**

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

26 Убыток на акцию

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	**Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода**	**Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)**	**Убыток на акцию (руб.)**
За год, закончившийся 31 декабря 2016 года	15 220 793	(6 986 251)	(458,99)
За год, закончившийся 31 декабря 2015 года	15 220 793	(12 212 803)	(802,38)

27 Выбытие дочерних предприятий

В декабре 2016 года Группа продала 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях, владеющих земельными участками в Тверской области и Дмитровском районе Московской области, связанной стороне. Данная продажа была отражена как реализация земельных участков из состава инвестиционной недвижимости (Примечание 6). Помимо земельных участков балансовой стоимостью 448 736 тыс. руб. на балансе этих предприятий находились активы в размере 27 763 тыс. руб., представленные главным образом отложенными налоговыми активами. Также, на балансе этих компаний находились обязательства в размере 477 275 тыс. руб., представленные главным образом займам полученными и кредиторской задолженностью. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий в размере 172 016 тыс. руб. была отражена в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Также, в декабре 2016 года Группа продала 100%-ю долю в дочернем предприятии, заключившем инвестиционный контракт на строительство многофункционального жилого комплекса «Торпедо» («Симоново»), связанной стороне. Активы данной компании на дату выбытия составили 264 538 тыс. руб. и представлены главным образом авансами выданными и понесенными затратами по проекту в составе товарно-материальных запасов. Обязательства составили 274 785 тыс. руб. и представлены главным образом кредиторской задолженностью и займами полученными. Прибыль от выбытия данного предприятия в размере 11 099 тыс. руб. отражена в составе прибыли от выбытия дочерних предприятий в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

27 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

В декабре 2016 года Группа продала 100% долю в предприятии, владеющем долями в сельскохозяйственных предприятиях, связанной стороне. Данное предприятие было приобретено в ноябре 2016 года у связанной стороны и не консолидировалось в консолидированную финансовую отчетность Группы за 2016 год. Стоимость приобретения данного актива составила 347 093 тыс. руб., стоимость продажи – 350 000 тыс. руб. Доход от выбытия в размере 2 907 тыс. руб. включен в состав прочих доходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В ноябре 2015 года Группа продала свою 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях и вышла из состава одного дочернего предприятия. Активы данных дочерних предприятий на дату выбытия составляли 1 533 194 тыс. руб. и были представлены, главным образом, займами выданными, обязательства в размере 292 704 тыс. руб. были представлены, главным образом, займами полученными и кредиторской задолженностью. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий составил 1 240 440 тыс. руб.

28 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

(а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
(б) компании, которые находятся под существенным влиянием у компаний, которые контролируют Группу
(в) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

Расчеты Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов представлено ниже:

	31 декабря 2016 года	**31 декабря 2015 года**
(в тысячах российских рублей)	**Расчеты по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием**	**Расчеты по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием**
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	213	55
Авансы выданные	-	150
Займы выданные	277 504	96 818
Дебиторская задолженность	1 034 114	838 521
Кредиты и займы полученные	(9 226 588)	(2 201 539)
Кредиторская задолженность	(91)	(644 470)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(178 517)	-

28 Операции со связанными сторонами (продолжение)

В течение 2016 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, и прочих связанных сторон, в рублях на сумму 68 800 тыс. рублей под 9% годовых (2015 г.: 305 020 тыс. руб. под 9-10%).

В течение 2016 года Группа получила займы от материнской компании и от акционера материнской компании в долларах США на общую сумму 13 520 тыс. долл. США (896 693 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

В течение 2015 года Группа получила займы от материнской компании в долларах США на сумму 16 546 тыс. долл. США (1 016 381 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

В течение 2016 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 68 691 тыс. руб. под 9-10% годовых (2015 г.: 71 762 тыс. руб. под 10%).

Операции со связанными сторонами в течение 2016 и 2015 годов представлены ниже:

	2016 год		**2015 год**	
(в тысячах российских рублей)	**Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием**	**Операции с ключевым управленчес-ким персоналом**	**Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существен-ным влиянием**	**Операции с ключевым управленчес-ким персоналом**
Выручка от оказания прочих услуг	43 061	-	90 365	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 686)	(55 292)	(57 630)	(49 644)
Себестоимость прочих услуг	(4 786)	-	(12 032)	-
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	943 047	-	68 198	-
Прибыль от выбытия дочерних компаний	11 099	-	-	-
Доход от прощения долга	148 574	-	-	-
Прочие доходы	2 907	-	-	-
Процентные доходы	7 134	-	181 373	-
Процентные расходы	(223 647)	-	(448 284)	-

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

(в тысячах российских рублей)	**2016 год**	**2015 год**
Заработная плата	49 438	42 455
Выплаты по расторжению трудового договора	-	2 000
Страховые взносы в Пенсионный фонд	4 677	4 000
Страхование	1 177	1 189
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	**55 292**	**49 644**

29 Сегментная информация

Продукты и услуги, подлежащие к 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.

29 Сегментная информация (продолжение)

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет следующие операционные сегменты:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- коттеджные и дачные поселки (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирные жилые комплексы;
- прочие

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

2016 год *(в тысячах российских рублей)*	**Земельный банк**	**Коттеджные и дачные поселки**	**Многоквартирные жилые комплексы**	**Прочие**	**Исключения**	**Всего по Группе**
Выручка						
Внешняя реализация	21 908	884 444	5 201 861	66 976	-	6 175 189
Реализация между сегментами	-	2	(2)	-	-	-
Итого выручка	**21 908**	**884 446**	**5 201 859**	**66 976**	**-**	**6 175 189**
Операционные расходы	(80 550)	(1 289 664)	(5 099 335)	(48 477)	-	(6 518 026)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(621 555)	(1 420 709)	-	-	(2 042 264)
Обесценение основных средств	-	(91 109)	-	-	-	(91 109)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(1 000 876)	-	-	(5 812)	-	(1 006 688)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	582 206	-	-	-	-	582 206
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	-	11 099	-	-	11 099
Резерв по искам	-	(1 500)	(286 520)	-	-	(288 020)
Резерв по сомнительным долгам	(11 440)	(143 906)	(23 887)	-	-	(179 233)
Восстановление резерва по прочим платежам	66 755	-	-	-	-	66 755
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности	**(421 997)**	**(1 263 288)**	**(1 617 493)**	**12 687**	**-**	**(3 290 091)**
Финансовые расходы						(1 336 361)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						876 783
Чистые нераспределенные расходы						(77 464)
Расход по налогу на прибыль						(3 179 313)
Убыток за год						**(7 006 446)**

29 Сегментная информация (продолжение)

2015 год *(в тысячах российских рублей)*	Земельный банк	Коттеджные и дачные поселки	Многоквартирные жилые комплексы	Прочие	Исключения	Всего по Группе
Выручка						
Внешняя реализация	27 662	1 066 246	696 083	117 063	-	1 907 054
Реализация между сегментами	-	21	24	-	(45)	-
Итого выручка	**27 662**	**1 066 267**	**696 107**	**117 063**	**(45)**	**1 907 054**
Операционные расходы	(61 233)	(974 620)	(883 435)	(62 503)	-	(1 981 791)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	61 481	(137 089)	-	-	(75 608)
Обесценение основных средств	-	(5 850)	-	-	-	(5 850)
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(5 987 959)	-	-	27 456	-	(5 960 503)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(1 583 402)	-	-	-	-	(1 583 402)
Резерв по искам	-	(642)	-	-	-	(642)
Резерв по сомнительным долгам	-	(5 963)	-	-	-	(5 963)
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности	**(7 604 932)**	**140 673**	**(324 417)**	**82 016**	**(45)**	**(7 706 705)**
Финансовые расходы						(1 625 982)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(1 265 579)
Чистые нераспределенные расходы						(940 946)
Расход по налогу на прибыль						(679 501)
Убыток за год						**(12 218 713)**

Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

(в тысячах российских рублей)	2016 год	2015 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(345 620)	(583 026)
Финансовые доходы	136 783	282 425
Убыток от выбытия дочерних предприятий	-	(1 240 440)
(Убыток)/прибыль от покупки/продажи иностранной валюты	(7 431)	18 196
Списание кредиторской задолженности	8 352	1 008 912
Доходы от прощения долга	148 574	-
Прочие доходы	63 461	11 713
Восстановление резерва/(начисление резерва) под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности	56 342	(25 182)
Штрафы уплаченные	(55 514)	(9 887)
Благотворительные взносы	(1 720)	-
Списание невозмещаемого НДС	(49 395)	-
Убыток от расторжения договоров	-	(28 453)
Списание авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	(8 756)	(370 614)
Прочие расходы	(22 540)	(4 590)
Итого чистые нераспределенные расходы	**(77 464)**	**(940 946)**

29 Сегментная информация (продолжение)

В операционные расходы в разрезе сегментов включена себестоимость реализованных объектов, а также общехозяйственные и административные расходы, которые могут быть распределены на сегмент.

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель предоставляется ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Активы по сегментам		
Земельный банк	16 328 701	21 397 158
Коттеджные и дачные поселки	1 822 655	3 553 714
Многоквартирные жилые комплексы	5 142 238	9 115 608
Прочие	933 216	452 388
Итого активы по сегментам	**24 226 810**	**34 518 868**
Нераспределенные активы	265 125	2 301 755
Итого активы	**24 491 935**	**36 820 623**
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	972 654	1 496 220
Коттеджные и дачные поселки	1 547 107	1 203 161
Многоквартирные жилые комплексы	9 346 680	12 713 118
Прочие	4 194	27 402
Итого обязательства по сегментам	**11 870 635**	**15 439 901**
Нераспределенные обязательства	9 926 811	13 142 846
Итого обязательства	**21 797 446**	**28 582 747**

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные активы включены денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, банковские депозиты, авансовые платежи по налогам и часть отложенных налоговых активов, нераспределенных по сегментам.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные обязательства включены текущие налоговые обязательства, частично суммы кредиторской задолженности, кредитов и займов полученных, нераспределенные по сегментам.

29 Сегментная информация (продолжение)

Прочая сегментная информация

(в тысячах российских рублей)	2016 год	2015 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	4 149	912
Коттеджные и дачные поселки	419	322
Многоквартирный жилой комплекс	545	631
Прочие	-	-
Нераспределенные капитальные затраты	5 216	6 757
Итого поступления внеоборотных активов	**10 329**	**8 622**
Амортизация по сегментам		
Коттеджные и дачные поселки	2 827	4 444
Многоквартирный жилой комплекс	772	740
Прочие	313	342
Нераспределенная амортизация основных средств	6 704	8 262
Итого амортизация по сегментам	**10 616**	**13 788**

30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства

Обязательства по договорам инвестирования

В течение 2016 года Группа подписывала договоры долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2016 г. обязательства Группы по этим договорам составили примерно 1 218 315 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 864 056 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Операционная аренда

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

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

30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с невзаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между организациями 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. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

В состав Группы входил ряд организаций, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения о том, что данные организации не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций невозможно оценить с достаточной степенью надежности. В 2014 году в соответствии с законом о контролируемых иностранных компаниях («КИК») было введено обложение налогом на прибыль в Российской Федерации прибыли иностранных компаний и иностранных структур без образования юридического лица (включая фонды), контролируемых налоговыми резидентами Российской Федерации (контролирующими лицами). Начиная с 2015 года, прибыль КИК облагается налогом по ставке 20%. Однако Группа полагает, что в силу характера и существенности операций ее зарубежных компаний, данные положения закона о КИК не будут иметь существенного влияния на ее налоговые позиции.

По состоянию на 31 декабря 2016 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и в отношении процентных расходов. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуется отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом

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

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели имущества: Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

Банки и другие финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

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

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	261 457	424 454
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 500 700	1 407 667
Займы выданные (Примечание 10)	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	142 011	68 968
Итого максимальная величина кредитного риска	**2 270 587**	**2 964 044**

На 31 декабря 2016 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2015 г.: три контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 497 341 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 595 891 тыс. руб.) или 85% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 87%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2015 г.: в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже BB по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

(в тысячах российских рублей)	**Доллары США**	**Рубли РФ**	**Евро**	**Итого на 31 декабря 2016 года**
Финансовые активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 760 459	1 698	1 762 157
Займы выданные (Примечание 10)	-	314 789	-	314 789
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	51 630	-	51 630
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	267	141 828	-	142 095
Итого финансовые активы	**267**	**2 268 706**	**1 698**	**2 270 671**
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 318 204	15 233 970	-	16 552 174
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	40	1 506 233	897	1 507 170
Итого финансовые обязательства	**1 318 244**	**16 740 203**	**897**	**18 059 344**
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2016 года	**(1 317 977)**	**(14 471 497)**	**801**	**(15 788 673)**

(в тысячах российских рублей)	**Доллары США**	**Рубли РФ**	**Евро**	**Итого на 31 декабря 2015 года**
Финансовые активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 830 080	2 041	1 832 121
Займы выданные (Примечание 10)	820 260	166 187	-	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	76 508	-	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	293	68 781	-	69 074
Итого финансовые активы	**820 553**	**2 141 556**	**2 041**	**2 964 150**
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 187 926	4 840 481	-	20 028 407
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	1 583 620	944	1 584 564
Итого финансовые обязательства	**15 187 926**	**6 424 101**	**944**	**21 612 971**
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2015 года	**(14 367 373)**	**(4 282 545)**	**1 097**	**(18 648 821)**

Укрепление/ослабление доллара США на 20% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2016 год на 263 595 тыс. руб. (2015 г.: 2 873 475 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года имеют только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 20 базисных пункта не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2016 год Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

(в тысячах российских рублей)	Средневзвешенная процентная ставка по договору	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2016 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		530 882	132 146	8 165	820 176	104 495	1 595 864
Кредиты и займы полученные	12,9	12 420 572	14 358	608 351	2 520 739	1 365 370	16 929 390
Итого финансовые обязательства		**12 951 454**	**146 504**	**616 516**	**3 340 915**	**1 469 865**	**18 525 254**

(в тысячах российских рублей)	Средневзвешенная процентная ставка по договору	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2015 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		296 594	405 032	7 897	908 883	107 174	1 725 580
Кредиты и займы полученные	10,7	14 552 333	257 007	1 243 992	2 691 606	1 900 545	20 645 483
Итого финансовые обязательства		**14 848 927**	**662 039**	**1 251 889**	**3 600 489**	**2 007 719**	**22 371 063**

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2016 года, составляла 2 694 489 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 8 237 876 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Для анализа капитала рассчитывается показатель отношения чистых заемных средств к собственному капиталу, для чего чистые заемные средства делятся на собственный капитал. Для расчета используются показатели по МСФО.

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	16 552 174	20 028 407
Займы выданные (Примечание 10)	(314 789)	(986 447)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	(51 630)	(76 508)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(142 095)	(69 074)
Чистые заемные средства	**16 043 660**	**18 896 378**
Собственный капитал	**2 694 489**	**8 237 876**
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	**595,42%**	**229,38%**

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	**Займы выданные и дебиторская задолженность**	
(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	261 457	424 454
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 500 700	1 407 667
Займы выданные (Примечание 10)	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	142 095	69 074
Итого финансовые активы	**2 270 671**	**2 964 150**

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2016 года**	**31 декабря 2015 года**
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 195 258	1 776 432
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 356 916	18 251 975
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	1 507 170	1 584 564
Итого финансовые обязательства	**18 059 344**	**21 612 971**

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2016 года, по мнению руководства, составила 2 264 444 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 2 947 891 тыс. руб.). Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2016 года, по оценке руководства, составляет 18 081 638 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 21 603 783 тыс. руб.).

33 Основные дочерние компании

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года являются:

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2016 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоново»	-	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро-Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия

33 Основные дочерние компании (продолжение)

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2016 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Проспект»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия

34 Неконтролирующая доля участия

В 2015 году Группа продала 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, связанной стороне, что было осуществлено посредством принятия этой связанной стороны и внесения ею доли в уставный капитал. Права голоса, приходящиеся на неконтролирующую долю участия, равны самой доле. В 2015 году неконтролирующей доле участия дивиденды не выплачивались.

В 2016 году Группа выкупила 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, у связанной стороны. Таким образом, на 31 декабря 2016 года Группа не имела неконтролирующих долей участия.

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

(в тысячах российских рублей)	**Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролиру-ющую долю участия 2016 год**	**Накопленная неконтролир ующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2016 года**	**Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролиру-ющую долю участия 2015 год**	**Накопленная неконтролир ующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2015 года**
ООО «Роза ветров»	(597)	-	3	2 190
ООО «Агроиндустрия»	528	-	385	2 331
ООО «Русская земля»	1 632	-	522	2 251
ООО «Волжские просторы»	(108)	-	93	1 002
ООО «Фарафоновка»	278	-	88	1 028
ООО «Солнечный берег»	(2 509)	-	291	10 314
ООО «Милитта»	(2 284)	-	(870)	12 521
ООО «Зеленая долина»	(1 034)	-	(177)	2 452
ООО «Старт Мастер Ресурс»	424	-	(247)	2 633
ООО «Геоальянс»	(45)	-	(14)	140
ООО «Раздолье»	(18)	-	(16)	276
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	(1 147)	-	(295)	7 984
ООО «Урожай»	(183)	-	(102)	687
ООО «Тимирязевские просторы»	(89)	-	(17)	208
ООО «Верес»	(804)	-	(418)	3 061
ООО «Агропром»	(1 081)	-	(592)	4 159
ООО «Хлорис»	(1 001)	-	(152)	7 470
ООО «Вектор»	(2 114)	-	(1 184)	6 447
ООО «Векторстрой Проф»	(2 794)	-	(888)	7 523
ООО «Земля-Инвест»	(443)	-	(33)	894
ООО «Остара»	(531)	-	(62)	1 164
ООО «Проспект»	(3 418)	-	(382)	77 613
ООО «Агросервис»	(950)	-	(232)	2 422
ООО «Спектрум»	(2 315)	-	(984)	12 353
ООО «Агродолина»	(845)	-	(337)	2 361
ООО «Агротех»	-	-	-	(5)
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	1 253	-	(290)	21 604
Итого	**(20 195)**	**-**	**(5 910)**	**193 083**

35 События после отчетной даты

В январе-марте 2017 года Группа погасила банковские кредиты на сумму 4 042 512 тыс. руб., а также небанковские займы на сумму 1 283 717 тыс. руб., обязательства по которым существовали на отчетную дату.

В марте 2017 года ПАО «ОПИН» были размещены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением на общую сумму 5 000 000 000 рублей.

35 События после отчетной даты (продолжение)

Срок обращения облигаций в соответствии с решением о выпуске составляет пять лет (дата погашения - 17 марта 2022 года), при этом биржевые облигации имеют 10 купонных периодов с продолжительностью каждого купонного периода в 182 дня. Решением о выпуске предусмотрена возможность досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента и по требованию владельцев облигаций.

Директор акционерного общества
«ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»
Е. И. Коналева
19 апреля 2017 года

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 72 (семьдесят два) листа.

Группа ИНГРАД

Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении 1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале 3
Консолидированный отчет о движении денежных средств 4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1 Описание деятельности 5
2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности 6
3 Основа представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики 7
4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности 19
5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций 20
6 Приобретение под общим контролем 23
7 Основные средства 24
8 Инвестиционная недвижимость 25
9 Товарно-материальные запасы 27
10 Предоплаты (Авансы выданные) 28
11 Дебиторская задолженность 28
12 Займы выданные 29
13 Денежные средства и их эквиваленты 30
14 Уставный капитал 31
15 Добавочный капитал 31
16 Налог на прибыль 31
17 Кредиты и займы полученные 33
18 Кредиторская задолженность 35
19 Авансы, полученные от покупателей 35
20 Резервы 35
21 Условные обязательства 36
22 Выручка 37
23 Договоры на строительство 38
24 Себестоимость реализации 38
25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы 38
26 Финансовые расходы 39
27 Прочие расходы, нетто 39
28 Убыток на акцию 40
29 Операции со связанными сторонами 40
30 Сегментная информация 41
31 Управление финансовыми рисками и капиталом 43
32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость 46
33 Неконтролирующая доля участия 47
34 События после отчетной даты 49
35 Прочие раскрытия 49

KPMG

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: ПАО «ИНГРАД»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700230234
Москва, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию КПМГ Интернешнл Кооператив («КПМГ Интернешнл»), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628
Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603050203

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценке руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2017 года составляет 16,495 миллионов рублей. Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов и корректировок на разницы с характеристиками земельных участков Группы. Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений, в том числе в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации. Изменение в вышеупомянутых допущениях и оценках может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.	Мы проанализировали процесс, которому следовало Руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика. Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения аудиторских тестов на выборочной основе в отношении справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов. Мы проанализировали причины существенных изменений в справедливой стоимости на 31 декабря 2017 года по сравнению с 31 декабря 2016 года.

Возмещаемость товарно-материальных запасов

См. примечание 9 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Товарно-материальные запасы Группы, которые по состоянию на 31 декабря 2017 года составляют 54.844 миллиона рублей, в основном представлены объектами недвижимости в строящихся проектах. Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую цену продажи. По каждому строящемуся проекту в целях определения чистой цены продажи готовятся модели дисконтирования будущих денежных потоков, в том числе с привлечением независимого оценщика по некоторым из них. Построение указанных моделей предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения. Кроме того, существует неопределенность в отношении прогнозирования дисконтированных денежных потоков.	Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью. Мы выборочно протестировали точность моделей расчета чистой цены продажи, подготовленных руководством или независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая: — на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами; — на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты. Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на примечание 4 к консолидированной финансовой отчетности, в которым изложено, что сравнительные показатели по состоянию на 31 декабря 2016 года и за год, закончившийся на указанную дату, были пересчитаны. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Прочие сведения в отношении сравнительных показателей

Аудит консолидированных финансовых отчетностей Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года (на основе которой был подготовлен консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года) и за годы, закончившиеся на указанные даты, за исключением корректировок, описанных в примечании 4 к консолидированной финансовой отчетности, был проведен другими аудиторами, чьи заключения от 19 апреля 2017 года и 29 апреля 2016 года, соответственно, содержали немодифицированное мнение о тех отчетностях.

В рамках проводимого нами аудита консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 года и за год, закончившийся на указанную дату, мы провели аудиторскую проверку корректировок, описанных в примечании 4, которые были применены для пересчета сравнительных показателей по состоянию на 31 декабря 2016 года и за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года. Мы не были привлечены к проведению аудита, обзорной проверки или выполнению каких-либо процедур в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на иные годы, закончившиеся 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года за исключением процедур в отношении корректировок, описанных в примечании 4 к консолидированной финансовой отчетности. Соответственно, мы не выражаем мнения или какой-либо иной формы уверенности в отношении тех финансовых отчетностей в целом. Однако, по нашему мнению, такие корректировки являются надлежащими и были применены должным образом.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

— выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

— получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

— оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

— делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

— проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, в том, того, предоставляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

— получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

25 апреля 2018 года

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)	1 января 2016 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	7	196 151	18 836	1 4 804
Инвестиционная недвижимость	8	16 494 520	15 583 248	18 330 607
Отложенные налоговые активы	16	2 425 967	162 263	3 708 954
Дебиторская задолженность	11	437 063	261 457	424 454
Займы выданные	12	2 183 078	-	-
Прочие внеоборотные активы		28 165	9 804	24 414
Итого внеоборотные активы		**21 764 974**	**16 035 608**	**22 503 233**
Оборотные активы				
Товарно-материальные запасы	9	54 843 892	6 179 685	11 168 037
Предоплаты (Авансы выданные)	10	4 574 682	221 481	360 155
Дебиторская задолженность	11	2 233 044	1 545 186	1 553 250
Авансовые платежи по налогу на прибыль		3 837	1 459	3 619
Займы выданные	12	556 221	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты		-	51 630	78 508
Денежные средства и их эквиваленты	13	2 338 921	142 095	69 074
Итого оборотные активы		**64 550 597**	**8 456 327**	**14 217 390**
ИТОГО АКТИВЫ		**86 315 571**	**24 491 935**	**36 820 623**
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	14	41 216 541	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	15	46 226 076	48 226 126	46 226 126
Непокрытый убыток		(70 729 662)	(59 752 430)	(53 402 126)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		**16 712 757**	**2 694 489**	**8 044 793**
Неконтролирующая доля участия	33	**(3 395)**	**-**	**193 083**
ИТОГО КАПИТАЛ		**16 709 362**	**2 694 489**	**8 237 876**
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	16	1 594 898	1 050 840	1 121 653
Кредиты и займы полученные	17	42 942 945	1 195 258	1 776 432
Итого долгосрочные обязательства		**44 537 843**	**2 246 098**	**2 898 285**
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы полученные	17	9 718 100	15 358 918	18 251 975
Кредиторская задолженность	18	2 471 775	749 143	1 388 324
Авансы, полученные от покупателей	19	11 500 285	1 853 853	5 033 202
Текущие налоговые обязательства		168 429	153 677	608 658
Резервы	20	1 209 796	1 437 759	404 303
Итого краткосрочные обязательства		**25 068 366**	**19 561 348**	**25 684 462**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**69 606 209**	**21 797 446**	**28 582 747**
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**86 315 571**	**24 491 935**	**36 820 623**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 25 апреля 2018 года.

Президент _____ Поселёнов П.А

Директор Департамента финансов _____ Барсуков П.Г

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)	Прим.	2017 год	2016 год (пересчитано)
Выручка	22	8 238 830	6 ' 75 189
Себестоимость реализации	24	(7 268 875)	(7 825 798)
Валовая прибыль/(убыток)		**969 955**	**(1 650 599)**
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	25	(1 83' 733)	(1 076 200)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	8	184 667	(1 006 888)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	8	11 146	562 206
Финансовые доходы		171 366	136 783
Финансовые расходы	26	(2 297 548)	(1 340 283)
Курсовые разницы		49 453	2 338 842
Прочие расходы, нетто	27	(247 135)	(349 135)
Убыток до налогообложения		**(2 989 829)**	**(2 364 074)**
Доходы/(расходы) по налогу на прибыль	16	283 979	(3 179 313)
Убыток за год		**(2 705 850)**	**(5 543 387)**
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(2 679 544)	(5 523 192)
- неконтролирующую долю участия	33	(26 306)	(20 195)
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за год		**(2 705 850)**	**(5 543 387)**
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(2 679 544)	(5 523 192)
- неконтролирующей доле участия	33	(26 306)	(20 195)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	28	(119,54)	(362,87)

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нелокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2016 года (отражено)		**15 220 793**	**46 226 126**	**(49 287 781)**	**(4 114 345)**	**8 044 793**	**193 083**	**8 237 876**
Корректировка								
Реклассификация резерва по пересчету валют		-	-	(4 114 345)	4 114 345	-	-	-
Остаток на 1 января 2016 года (пересчитано)		**15 220 793**	**46 226 126**	**(53 402 126)**	**-**	**8 044 793**	**193 083**	**8 237 876**
Убыток и прочий совокупный доход за 2016 год (пересчитано)		-	-	(5 523 192)	-	(5 523 192)	(20 195)	(5 543 387)
Выбытие неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	33	-	-	172 888	-	172 888	(172 888)	-
Остаток на 31 декабря 2016 года (пересчитано)		**15 220 793**	**46 226 126**	**(58 752 430)**	**-**	**2 694 489**	**-**	**2 694 489**
Убыток и прочий совокупный доход за 2017 год		-	-	(2 679 544)	-	(2 679 544)	(26 306)	(2 705 850)
Выпуск обыкновенных акций	14	26 000 000	(300)	-	-	25 999 700		25 999 700
Выкуп собственных акций	14	(4 252)	252	-	-	(4 000)	-	(4 000)
Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем	5	-	-	(9 297 868)	-	(9 297 868)	22 911	(9 274 977)
Остаток на 31 декабря 2017 года		**41 216 541**	**46 226 078**	**(70 729 842)**	**-**	**16 712 757**	**(3 395)**	**16 709 362**

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	Прим.	2017 год	2016 год (пересчитано)
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		4 816 048	4 194 233
Денежные платежи поставщикам		(6 396 361)	(1 843 511)
Выплаты персоналу		(556 299)	(340 410)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(430 105)	(298 515)
Уплата налога на прибыль		(95 008)	(109 601)
Проценты уплаченные		(3 772 442)	(1 407 365)
Прочие платежи		(205 722)	(18 199)
Чистое (использование)/ поступление денежных средств в/ от операционной деятельности		**(6 639 889)**	**181 332**
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(13 817 656)	(1 042 090)
Поступления от погашения выданных займов		5 175 595	1 736 314
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(42 981)	(105 266)
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		94 117	127 870
Полученные проценты		175 924	152 433
Поступления от продажи дочерних компаний		1 500	-
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		960 626	-
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		349 915	457 450
Поступления от продажи основных средств		599	1 356
Приобретение активов для продажи		-	(347 093)
Поступление от продажи активов для продажи		350 000	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(41 461)	(7 192)
Чистое (использование)/поступление денежных средств в/ от инвестиционной деятельности		**(6 793 882)**	**973 792**
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 679)	(2 681)
Выкуп неконтролирующей доли в дочерних компаниях		-	(2 830)
Поступления от выпуска акций		10 000 000	-
Выкуп собственных акций		(4 000)	-
Затраты, связанные с выпуском акций		(300)	-
Привлечение кредитов и займов		22 751 837	1 322 360
Погашение кредитов и займов		(22 114 553)	(2 378 771)
Размещение облигационного займа		15 000 000	-
Погашение облигационного займа		(9 999 753)	-
Чистое поступление/(использование) денежных средств в/ от финансовой деятельности		**15 630 552**	**(1 061 902)**
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		25	(20 201)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 196 826	73 021
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	**142 095**	**69 074**
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	**2 338 921**	**142 095**

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1 Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июне 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москве.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14.

В результате объединения ПАО «ОПИН» и АО «Инград», ранее находившихся под общим контролем ООО «Концерн «РОССИУМ» была образована Группа ПАО «ИНГРАД» (Примечание 6). Основными компаниями вновь созданной Группы являются ПАО «ИНГРАД», АО «Инград», ООО «Ингад недвижимость», которые выступают в роли управляющей компании, застройщика в строительных проектах, держателя инвестиционной собственности и продавцом объектов недвижимости соответственно.

Информация о дочерних обществах Группы представлена в Примечании 35.

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года материнской компанией Группы являлось ООО «Концерн «РОССИУМ». По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года Группа контролировалась Авдеевым Р.И.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

Политические и экономические события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону их увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности на рынках капитала, падению российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования. Оценить последствия уже введенных и угрозы введения новых санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Приобретение под общим контролем – Примечание 6;
- Инвестиционная недвижимость – Примечание 8
- Запасы – Примечание 9,
- Дебиторская задолженность - Примечание 11,
- Займы выданные - Примечание 12,
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 16;
- Резервы на завершение строительства - Примечание 20,
- Условные обязательства – Примечание 21

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.

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

- 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 8,
- Финансовые инструменты – Примечание 32.

Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Функциональной и презентационной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций),
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением,
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций,
- права, обусловленные другими соглашениями,
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность и являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности по МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение согласованного к передаче вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтрольных долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидируемой финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям.

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся акционерам Группы. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменения доли участия в дочерней компании без потери контроля учитываются как операция с капиталом

Общий совокупный доход относится на владельцев Компании и на неконтрольные доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия

Уставы всех дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью содержат запрет на требование оплаты доли участника в случае выхода одного из участников. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе капитала

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий

Методика пересчета в функциональную валюту

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Обменный курс

Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Российский рубль/Доллар США	57,5002	60,6569
Российский рубль/Евро	68,8668	63,9111

Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые активы

Непроизводные финансовые инструменты Группы принадлежат к следующим категориям: займы выданные и дебиторская задолженность

Первоначально Группа признает займы выданные, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их получения возникновения и размещения соответственно.

Группа прекращает признание финансового актива только когда истекает срок действия договорных прав на денежные потоки от использования такого инструмента или она передает другой стороне права на получение договорных потоков в ходе сделки, при которой происходит передача всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на такой актив.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Категория «Займы и дебиторская задолженность» консолидированного отчета о финансовом положении Группы включает в себя следующие категории: торговую, прочую дебиторскую задолженность и займы выданные. К данной категории относятся финансовые активы, не котируемые

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

на активном рынке и предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделке, которые прямо относятся к их приобретению. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва под обесценение.

Группа регулярно проводит оценку займов и дебиторской задолженности в целях определения возможного обесценения. Обесценение имеет место исключительно при условии существования объективных доказательств этого в результате одного или нескольких событий, произошедших после первоначального признания займа или дебиторской задолженности, и при условии, что указанное событие (или события) имело влияние на предполагаемые будущие потоки денежных средств по займу, которое возможно оценить с достаточной степенью надежности.

В случае существования объективных доказательств наличия убытка от обесценения по займу или дебиторской задолженности сумма убытка измеряется как разница между балансовой стоимостью финансового актива и приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих потоков денежных средств, включая возмещаемую стоимость обеспечения, дисконтированного с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по финансовому активу. Потоки денежных средств в соответствии с условиями заключенных договоров и исторический опыт получения убытков, скорректированные на основании соответствующей имеющейся в наличии информации, отражающей текущие экономические условия, служат основой для определения предполагаемых потоков денежных средств.

В ряде случаев имеющаяся в наличии информация, необходимая для определения суммы убытка от обесценения по займу или дебиторской задолженности, может быть ограничена или более не соответствовать текущим условиям и обстоятельствам. Подобное может иметь место в случае, если заемщик/дебитор испытывает финансовые затруднения, а объем доступной информации в отношении аналогичных заемщиков/дебиторов ограничен. В подобных случаях Группа использует свой опыт и суждения для определения величины убытков от обесценения.

В случае если взыскание задолженности по займам выданным и дебиторской задолженности невозможно, задолженность списывается за счет соответствующего резерва под обесценение. Такие займы и дебиторская задолженность списываются после того, как руководство Группы определяет, что взыскание задолженности по ним невозможно и были завершены все необходимые процедуры по взысканию задолженности по займам и дебиторской задолженности.

Все убытки от обесценения и списания займов выданных и дебиторской задолженности отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения, за исключением случаев, когда займы предоставлены собственникам или связанным сторонам, уполномоченным собственником действовать от его имени.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования и краткосрочные депозиты сроком размещения менее трех месяцев, а для целей отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, когда Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только в том случае, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Капитализация затрат по кредитам и займам.

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов) или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, (б) она несет затраты по займам, и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки активов к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Фактические затраты по займам капитализируются в стоимость капитализируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение стороны урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Акционерный капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение собственных средств.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли за период их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

3 **Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года

Основные средства

Объекты основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различных сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации

Нематериальные активы

Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения. Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства, начало которого не запланировано в ближайшем будущем. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке. Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала активной разработки проектной документации по проекту отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения

Прочие нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы, произведенные внутри компании, не капитализируются, и соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием установленных ежегодных норм от 2 до 10 лет

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Аренда

Финансовая аренда

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда.

Группа, выступая арендатором, первоначально учитывает активы, арендованные по договорам финансовой аренды, по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованного имущества на начало срока аренды и текущей стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе кредиторской задолженности. Если являющееся предметом лизинга имущество еще не построено, не установлено или не приобретено Группой на дату заключения договора лизинга или на дату возникновения условного обязательства, началом срока действия договора лизинга считается дата окончания строительства или установки имущества, либо дата приобретения имущества Группой.

Сумма арендных платежей распределяется между финансовыми расходами и суммой, уменьшающей обязательства по финансовому лизингу. Финансовый расход распределяется на соответствующие периоды в течение всего срока аренды для обеспечения постоянной нормы доходности в отношении обязательств по финансовому лизингу.

Операционная аренда

Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа, являясь арендатором по договорам операционной аренды, отражает платежи по договорам операционной аренды равномерно в течение срока действия договоров аренды в составе административных расходов.

В случае досрочного расторжения договора операционной аренды любые платежи, подлежащие уплате арендодателю в качестве штрафных санкций, отражаются как расход в том периоде, когда был расторгнут договор.

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, переданные по договорам операционной аренды, в соответствии с видами данных активов. Доход от операционной аренды отражается в составе прибыли и убытка равномерно в течение всего срока действия договора операционной аренды.

Запасы

Товарно-материальные запасы включают объекты незавершенного строительства и готовой продукции в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи.

Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного объекта. Общестроительные затраты, а также расходы на возведение объектов соцкультбыта и инфраструктуры, которые не предназначены для продажи или сдачи в аренду, распределяются на каждый объект пропорционально их площади.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

строящимися для последующей продажи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам или передачи муниципальным учреждениям.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя дополнительные обязательства строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места. Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство таких объектов общественного пользования включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Товарно-материальные запасы учитываются по наименьшей из двух величин - фактической себестоимости приобретения или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи - это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина актива.

Для гудвила и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвила не сторнируется. Убытки от обесценения прочих активов, признанных в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Оценка инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Резерв по судебным искам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе прочих расходов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог и объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, детские дошкольные учреждения, медицинские центры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта.

Кроме того, общестроительные расходы, связанные с реализацией всего проекта, такие как благоустройство территории, инженерные коммуникации и сети, также могут быть понесены после ввода в эксплуатацию конкретного дома.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

На отчетную дату Группа оценивает будущие затраты на создание этих объектов в части, распределяемой на признанные в реализации объекты, и формирует соответствующий резерв на завершение строительства

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, а также коммерческой недвижимости и парковочных мест. Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения. Группа определяет момент признания выручки по объектам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации объектов в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный.

Кроме того, выручка от объектов недвижимости включает готовые коттеджи и земельные участки в коттеджных поселках.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Прочая выручка

Также Группа признает выручку от оказания риэлторских услуг в период их оказания.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости.

Процентные доходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые требования отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации налогового требования, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых требований и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых требований против текущих налоговых обязательств, и
- отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа отражала отложенные налоговые активы в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости исходя из балансовой стоимости инвестиций в данные холдинговые компании в налоговом учете.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

анализируются лицом ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности и в отношении которого доступна финансовая информация

Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений а не только их юридическая форма

4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности

(a) Реклассификация статей в отчете о финансовом положении

В течение 2017 года Группа изменила классификацию в консолидированном отчете о финансовом положении между следующими статьями обязательств: авансы, полученные от покупателей резервы и кредиторская задолженность Группа полагает что такое изменение обеспечивает надежную и более уместную информацию В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года

Статья консолидированного отчета о финансовом положении *(в тысячах российских рублей)*	31 декабря 2016 года (сумма до реклассификации)	Реклассификация	31 декабря 2016 года (сумма после реклассификации)
Кредиторская задолженность	1 760 443	(1 011 300)	749 143
Авансы, полученные от покупателей	1 848 838	5 115	1 853 953
Резервы	431 574	1 006 185	1 437 759
Итого	4 040 855	-	4 040 855

Статья консолидированного отчета о финансовом положении *(в тысячах российских рублей)*	31 декабря 2015 года (сумма до реклассификации)	Реклассификация	1 января 2016 года (сумма после реклассификации)
Кредиторская задолженность	1 647 448	(259 124)	1 388 324
Авансы, полученные от покупателей	4 995 033	37 169	5 032 202
Резервы	182 348	221 955	404 303
Итого	6 825 829	-	6 825 829

(b) Пересмотр функциональной валюты

Руководство материнской компании и руководство Группы проанализировали деятельность дочерних обществ Группы, зарегистрированных в иностранных юрисдикциях в результате чего деятельность данных обществ была признана продолжением операций Группы ввиду отсутствия их самостоятельной деятельности В результате функциональная валюта данных компаний была пересмотрена и изменена с доллара США на российский рубль

4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

В результате данного пересмотра Группа внесла изменения в сравнительные показатели по состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года, а также за 2016 год, как представлено ниже:

Статья консолидированного отчета о финансовом положении *(в тысячах российских рублей)*	31 декабря 2015 года (отражено)	Корректировка	1 января 2016 год (пересчитано)
Непокрытый убыток	(49 287 781)	(4 114 345)	(53 402 126)
Эффект от пересчета валют	(4 114 345)	4 114 345	-
Итого	**(53 402 126)**	**-**	**(53 402 126)**

Статья консолидированного отчета о финансовом положении *(в тысячах российских рублей)*	31 декабря 2016 года (отражено)	Корректировка	31 декабря 2016 года (пересчитано)
Непокрытый убыток	(56 101 144)	(2 651 286)	(58 752 430)
Эффект от пересчета валют	(2 651 286)	2 651 286	-
Итого	**(58 752 430)**	**-**	**(58 752 430)**

Статья консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе *(в тысячах российских рублей)*	2016 год (отражено)	Корректировка	2016 год (пересчитано)
Курсовые разницы	876 782	1 463 059	2 339 842
Убыток до налогообложения	**(3 827 133)**	**1 463 059**	**(2 364 074)**
Убыток за год	**(7 006 446)**	**1 463 059**	**(5 543 387)**
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании	(5 986 251)	1 463 059	(5 523 192)
- неконтролирующую долю участия	(20 195)	-	(20 195)
Эффект от пересчета валют	1 463 059	(1 463 059)	-
Общий совокупный убыток за год	**(5 543 387)**	**-**	**(5 543 387)**

(c) Изменения представления консолидированного отчета о движении денежных средств

Группа изменила учетную политику в части представления консолидированного отчета о движении денежных средств. Группа изменила метод раскрытия денежных потоков от операционной деятельности с косвенного на прямой. Сравнительные показатели были пересчитаны.

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не осуществляла досрочное применение новых стандартов или поправок к стандартам.

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Оцениваемое влияние применения МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15

Группа должна применить МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2018 года. Группа провела предварительную оценку ожидаемого влияния первоначальное применение МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на свою консолидированную финансовую отчетность, как приведено ниже. Фактическое влияние применения стандартов на 1 января 2018 года может быть иным, так как Группа не завершила тестирование используемых алгоритмов и систем, а также применяемые в предварительной оценке принципы учетной политики могут меняться до момента представления первой консолидированной финансовой отчетности, включающей дату первоначального применения новых стандартов.

(a) МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Данный стандарт устанавливает измененные принципы классификации, признания и оценки финансовых активов и обязательств, некоторых договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов, учета хеджирования. Также вводится новая модель ожидаемых кредитных убытков, которая является более предусмотрительной, чем текущая модель понесенных убытков. Использование модели может привести к более раннему признанию кредитных убытков.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель ожидаемых кредитных убытков, которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков» установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

Финансовые активы Группы, в основном состоят из займов выданных и дебиторской задолженности оцениваемых по амортизированной стоимости. Группа находится в процессе пересмотра и усовершенствования процессов учета и внутреннего контроля, применения нового подхода к классификации разработки модели для расчета ожидаемых кредитных убытков. Также Группа находится в процессе разработки процедуры оценки того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»). По предварительным оценкам Группы сумма дополнительного убытка в связи с переходом на МСФО (IFRS) 9 в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, а также займов выданных по состоянию на 1 января 2018 года не будет существенной.

(b) МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство по признанию выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности покупателей».

Основное изменение затрагивает момент признания выручки по договорам долевого участия. В соответствии с действующим стандартом МСФО (IAS) 18, выручка по договорам долевого участия признается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Согласно МСФО (IFRS) 15, а также в соответствии с измененными требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, будет признаваться в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, за исключением тех случаев, когда договоры долевого участия содержат условие по возможности их расторжения дольщиком по его желанию. Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей, для возведения многоквартирных домов. При определении цены операции, МСФО 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Компания должна применять настоящий стандарт с использованием одного из методов ниже:

- Полностью ретроспективный – без упрощений практического характера,
- Ретроспективный с применением упрощений практического характера;
- Отражение суммарного эффекта.

Группа намерена применять МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» ретроспективно, используя метод признания суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом C3(b) МСФО 15.

По оценке Группы, в результате изменения принципов учета выручки таких договоров собственный капитал Группы на 1 января 2018 года увеличится на 1-2%. Оценка основана на результатах анализа, проведенного к настоящему моменту. Фактическое влияние применения стандартов на 1 января 2018 года может быть иным, поскольку:

- Группа не завершила тестирование и оценку средств контроля своих новых информационных систем; а также
- новая учетная политика может меняться до тех пор, пока Группа не представит свою первую финансовую отчетность, включающую дату первоначального применения.

(c) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов. Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной, и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в отчете о прибыли или убытке.

Группа арендует офисные помещения и некоторые участки земли под строительство проектов, однако еще не провела оценку актива по договорам аренды и влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

(d) Прочие изменения

Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

6 Приобретения под общим контролем

1 сентября 2017 года, в рамках оптимизации бизнес процессов Группы, материнской компанией Группы ООО «Концерн «РОССИУМ» было принято решение о форме оплаты дополнительного выпуска акций ПАО «ОПИН» в размере 16 000 000 тыс. руб. путем передачи 100% акций АО «Инград» (Примечание 14). Группа отразила приобретение АО «Инград» по балансовой стоимости активов и обязательств его консолидированной отчетности по МСФО на дату приобретения в соответствии с выбранной учетной политикой, предусмотренной для отражения сделок по объединению компаний, находящихся под общим контролем.

Стоимость активов и обязательств АО «Инград» по состоянию на 1 сентября 2017 года представлена ниже:

(в тысячах российских рублей)	На 1 сентября 2017г.
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства	158 016
Займы выданные	27 183
Отложенные налоговые активы	1 440 305
Прочие внеоборотные активы	18 154
Итого внеоборотные активы	**1 653 658**
Оборотные активы	
Товарно-материальные запасы	45 769 274
Дебиторская задолженность	10 398 826
Авансовые платежи по налогу на прибыль	2 065
Займы выданные	3 264 705
Денежные средства и их эквиваленты	960 606
Итого оборотные активы	**60 395 476**
ИТОГО АКТИВЫ	**62 049 134**
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Отложенные налоговые обязательства	71 525
Кредиты и займы полученные	33 935 321
Итого долгосрочные обязательства	**34 006 846**
Краткосрочные обязательства	
Кредиты и займы полученные	6 243 163
Кредиторская задолженность	14 926 647
Текущие налоговые обязательства	26 765
Резервы	120 670
Итого краткосрочные обязательства	**21 317 265**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	**55 324 111**
ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ПО БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ	**6 725 023**

Эффект от указанной сделки отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале по строке «Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем».

7 Основные средства

(в тысячах российских рублей)	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2016 года	1 749	12 741	15 754	71 614	397 326	501 184
Поступления	-	-	2 539	3 328	313	6 180
Выбытия	(890)	-	(2 080)	(26 482)	(167)	(29 619)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(287)	-	(287)
Перевод из одной категории в другую	(859)	859	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	13 600	16 213	50 173	397 472	477 458
Поступления	2 168	316	4 623	27 000	-	34 107
Выбытия	-	-	(5 347)	(2 676)	(77 084)	(85 107)
Приобретение дочерних обществ	80 977	2 123	16 606	68 187	123	168 016
Перевод из одной категории в другую	-	2 169	-	(2 169)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2016 года	939	5 046	14 170	56 727	306 498	386 380
Начисление за год	75	1 099	987	8 455	-	10 616
Обесценение основных средств	-	-	-	-	91 109	91 109
Выбытия	(778)	-	(2 079)	(26 434)	(136)	(29 426)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(57)	-	(57)
Перевод из одной категории в другую	(236)	236	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	6 381	13 078	38 691	397 472	458 622
Начисление за год	3 301	1 680	2 826	13 151	-	20 958
Выбытия	-	-	(3 322)	(852)	(77 083)	(81 257)
Перевод из одной категории в другую	-	1 194	-	(1 194)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	3 301	12 255	12 582	49 796	320 389	398 323
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2016 года	-	4 219	3 135	11 482	-	18 836
На 31 декабря 2017 года	79 842	5 955	19 513	90 719	122	196 151

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой

8 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2017 года Группа владела 16 368 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2016 г.: 16 537 га в Московской области):

(в тысячах российских рублей)	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
Остаток на 1 января 2016 года	**18 257 695**	**72 912**	**18 330 607**
Поступления	4 151	-	4 151
Выбытия	(1 744 822)	-	(1 744 822)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(1 000 976)	(5 812)	(1 006 788)
Остаток на 31 декабря 2016 года	**15 516 148**	**67 100**	**15 583 248**
Поступления	102	-	102
Выбытия	(97 536)	-	(97 536)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	186 407	(1 740)	184 667
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	824 039	-	824 039
Остаток на 31 декабря 2017 года	**16 429 160**	**65 360**	**16 494 520**

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	505	5 359 530	505	5 537 406	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 569	3 544 510	6 629	3 990 774	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 073	3 093 650	9 239	2 882 066	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 016 200	137	1 973 000	с/х, ЗП, ИЖС
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 413 300	28	1 132 900	ЗНП
Итого	**16 368**	**16 429 160**	**16 537**	**15 516 146**	

По состоянию на 31 декабря 2017 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 7 754 139 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 11 987 688 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение 2017 года Группа понесла операционные расходы в размере 93 583 тыс. руб. (2016 г.: 74 910 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог.

В 2017 году Группа продала 65 га в Дмитровском районе, 166 га в Клинском районе, 0,36 га в Одинцовском районе за 108 682 тыс. руб. Доход от данных операций составил 11 146 тыс. руб. (2016 г.: 582 206 тыс. руб.) и отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В 2017 году 62 га в Наро-Фоминском районе были переведены из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в инвестиционную недвижимость в связи с отказом Группы от планов по застройке данных участков жилыми домами и неопределенными планами по будущему использованию.

8 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. 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, в именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2017 года относится к Уровню 3.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	17%
Период экспозиции	1 год – 12 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 20% до + 36%	В диапазоне от - 20% до+ 26,3%
Прогнозируемый рост цены продажи	3% рост в 2018 – 2030 гг.	5% рост в 2017 – 2030 г.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определенно, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 930 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 990 млн. руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 530 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 840 млн. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 550 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 630 млн. руб.).

9 Товарно-материальные запасы

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

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	52 963 842	4 142 432
Готовая продукция	1 934 184	2 012 732
Прочие товарно-материальные запасы	45 668	24 521
Итого товарно-материальные запасы	**54 943 692**	**6 179 685**

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
По себестоимости	42 701 153	1 775 259
По чистой цене продажи	12 142 739	4 404 426
Итого	**54 843 892**	**6 179 685**

На 31 декабря 2017 года увеличение стоимости товарно-материальных запасов связано, в основном, с приобретением АО «Инград» (Примечание 6)

На 31 декабря 2017 года недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи в сумме 12 993 340 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены в течение 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2016 г. 2 577 712 тыс. руб.).

В течение 2017 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 1 103 213 тыс. руб. (2016 г.: 846 250 тыс. руб.) (Примечание 26).

В 2017 году Группа признала чистое восстановление стоимости товарно-материальных запасов в размере 50 550 тыс. руб., которое включает снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 93 121 тыс. руб. (2016 г. чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 2 042 264 тыс. руб.). Обесценение товарно-материальных запасов на 31 декабря 2017 года составило 3 721 307 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 3 263 295 тыс. руб.).

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

Чистая цена продажи объектов незавершенного строительства была определена с привлечением внешних независимых оценщиков, имеющих надлежащую профессиональную квалификацию и опыт оценки данных активов. Группа применила метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости незавершенного строительства по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2017 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2017 года,
- Темпы роста цен и затрат на строительство были приняты с учетом прогнозируемого уровня инфляции 4%;

9 Товарно-материальные запасы (продолжение)

- 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 16% до 26% в зависимости от стадии строительства проекта.

По состоянию на 31 декабря 2017 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 23 347 555 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 197 692 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

10 Предоплаты (Авансы выданные)

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Авансы выданные в составе оборотных активов	4 626 792	265 535
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(52 110)	(44 054)
Итого авансы выданные	**4 574 682**	**221 481**

В 2017 году Компания внесла аванс в сумме 2 700 000 тыс. руб. по предварительному договору купли-продажи земельного участка посредством приобретения юридического лица, основным активом которого является земельный участок и относительно которого в 2018 году планируются работы по разработке нового проекта. Оставшаяся сумма авансов выданных, в основном, представлена авансами по договорам подряда.

11 Дебиторская задолженность

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	1 790 808	182 023
Прочая дебиторская задолженность	657 298	1 649 085
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 23)	143 186	143 707
Задолженность персонала перед организацией по оплате труда	138	-
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(222 300)	(212 550)
Итого финансовые активы	**2 569 090**	**1 762 157**
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	68 567	35 911
Авансовые платежи по прочим налогам	31 598	3 100
Расходы будущих периодов	2 832	5 477
Итого нефинансовые активы	**101 017**	**44 488**
Итого дебиторская задолженность	**2 670 107**	**1 806 645**

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков, отраженных в составе инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости в размере 100 325 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 324 450 тыс. руб.). Долгосрочная часть по указанному договору по состоянию на 31 декабря 2017 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 437 063 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2016 г.: 261 457 тыс. руб.).

11 Дебиторская задолженность (продолжение)

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2017 и 2016 годы представлено следующим образом

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Остаток на 1 января	212 658	118 421
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	10 633	156 507
Восстановление начисленного резерва	(180)	(59 460)
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(3 135)	(2 381)
Приобретение дочерних обществ	2 325	-
Выбытие компании	-	(429)
Остаток на 31 декабря	222 300	212 658

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству

в тысячах российских рублей	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Непросроченные и необесцененные суммы	2 500 362	1 758 809
Итого непросроченные и необесцененные суммы	**2 500 362**	**1 758 809**
Просроченные, но не обесцененные суммы		
- с задержкой платежа менее 180 дней	42 593	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	10 621	57
- с задержкой платежа свыше 360 дней	15 124	3 291
Итого просроченные, но необесцененные суммы	**68 738**	**3 348**
Просроченные и обесцененные суммы		
- с задержкой платежа менее 180 дней	3 000	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	219 300	212 658
Итого просроченные и обесцененные суммы	222 300	212 658
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(222 300)	(212 658)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	2 569 090	1 762 157

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29

12 Займы выданные

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные	2 193 078	-
Оборотные активы		
Займы выданные	556 221	314 789
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов	2 749 299	314 789

12 Займы выданные (продолжение)

Займы были выданы, в среднем, под процентную ставку 11% по займам в составе внеоборотных активов и 9% по займам в составе оборотных активов.

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству.

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Непросроченные и необесцененные	2 739 299	314 789
Итого непросроченные и необесцененные	**2 739 299**	**314 789**
Итого займы выданные	**2 739 299**	**314 789**

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Основная сумма займов выданных в составе внеоборотных активов согласно условиям договоров погашается в период до двух лет.

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы, выданные под нерыночный процент, отражены по амортизированной стоимости. Сумма дисконтирования займов выданных по состоянию на 31 декабря 2017 года составила: 68 196 тыс. руб. по краткосрочным займам выданным и 126 187 тыс. руб. по долгосрочным займам выданным.

Анализ финансовых рисков в отношении займов выданных представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

13 Денежные средства и их эквиваленты

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Краткосрочные депозиты в банках	2 094 001	1 430
Текущие счета в банках	244 804	140 561
Касса	116	84
Итого денежные средства и их эквиваленты	**2 338 921**	**142 075**

По состоянию на 31 декабря 2017 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 6,57-8,15% годовых (31 декабря 2016 г.: рублевые депозиты под 6,7% годовых) сроком менее 3 месяцев.

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings).

	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
(в тысячах российских рублей)	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
Не просроченные и не обесцененные				
- рейтинг BBB-	118 555	300 137	126 371	1 430
- рейтинг BB	-	-	213	-
- рейтинг BB-	37 921	1 591 781	14 882	-
- рейтинг B+	86 308	202 083	-	-
- рейтинг B	1 929	-	-	-
- рейтинг B-	-	-	5 124	-
- без рейтинга	211	-	291	-
Итого эквиваленты денежных средств	**244 804**	**2 094 001**	**146 561**	**1 430**

Анализ финансовых рисков в отношении денежных средств и их эквивалентов представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

14 Уставный капитал

(в тысячах российских рублей)	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2016 года	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2017 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541

	Обыкновенные акции	
Количество акций (шт.)	**2017 год**	**2016 год**
В обращении на начало года	15 220 793	15 220 793
Выпущены	26 000 000	-
Выкупленные собственные акции	(4 252)	-
	41 216 541	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 акция (2016 г.: 26 220 793 акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2016 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В третьем квартале 2017 года Группа завершила процедуру размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций. Всего в рамках дополнительной эмиссии, проводимой на условиях открытой подписки, было размещено 26 000 000 обыкновенных акций номиналом 1 000 рублей каждая.

Порядка 62% дополнительной эмиссии были оплачены за счет внесения Обществом с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» вклада в неденежной форме, предствленного 100% акционерного капитала АО «Инград» (Примечание 6), оставшаяся часть в размере 38% эмиссии была оплачена денежными средствами.

15 Добавочный капитал

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Остаток на 1 января	46 226 126	46 226 126
Дисконт по выкупу собственных акций	252	-
Расходы по выпуску акций	(300)	-
Остаток на 31 декабря	**46 226 078**	**46 226 126**

16 Налог на прибыль

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	51 211	56 143
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	15 706	(333 772)
(Доход)/ расход по отложенному налогу	(350 896)	3 456 942
Итого (доходы)/расходы по налогу на прибыль	**(283 979)**	**3 179 313**

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12,5% и 26,5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

16 Налог на прибыль (продолжение)

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	2017 год	%	2016 год (пересчитано)	%
Убыток до налогообложения	(2 989 829)	100	(2 364 074)	100
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(597 966)	20	(472 815)	20
Доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	95 599	(3)	(22 393)	1
Резерв по отложенному налоговому активу	(74 827)	3	2 906 035	(123)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	287 509	(10)	1 102 248	(47)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	15 706	(1)	(333 772)	14
(Доходы)/расходы по налогу на прибыль	(283 979)	9	3 179 313	(135)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже.

(в тысячах российских рублей)	1 января 2017 года ОНА	1 января 2017 года ОНО	Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем	31 декабря 2017 года ОНА	31 декабря 2017 года ОНО
Основные средства	8 819	(26 533)	147 651	(7 214)	564 501	(441 768)
Нематериальные активы	-	(671)	(674)	4	4 779	(6 120)
Инвестиционная недвижимость	19 223	(1 139 447)	(422 483)	-	30 507	(1 573 214)
Товарно-материальные запасы	10 355	(190 173)	196 309	1 405 804	4 727 119	(3 304 624)
Кредиты и займы	22 611	-	(22 955)	(16 500)	-	(16 844)
Кредиторская задолженность	245 428	(252 811)	(59 739)	(1 174 537)	701 706	(1 953 224)
Дебиторская задолженность	58 854	(238)	77 406	293 485	465 308	(36 021)
Займы выданные	2 013	(12 332)	18 281	20 058	28 020	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	(600)	(15)	-	(615)
Перенесенные убытки прошлых лет	366 324	-	427 750	847 715	1 641 789	-
Итого налоговые активы/(обязательства)	733 428	(1 622 005)	350 896	1 368 780	8 163 729	(7 332 830)
Взаимозачет	(571 165)	571 165	-	-	(5 737 732)	5 737 732
Чистые налоговые активы/(обязательства)	162 263	(1 050 840)	350 896	1 368 780	2 425 997	(1 594 898)

16 Налог на прибыль (продолжение)

(в тысячах российских рублей)	1 января 2016 года ОНА	1 января 2016 года ОНО	Отнесено на счет прибыли или убытка	Выбытие дочерних предприятий, прочее	31 декабря 2016 года ОНА	31 декабря 2016 года ОНО
Основные средства	21 120	(27 887)	(10 947)	-	8 819	(26 933)
Нематериальные активы	518	(2 157)	569	-	-	(671)
Инвестиционная недвижимость	2 424 841	(1 279 196)	(2 278 559)	12 690	19 223	(1 139 447)
Товарно-материальные запасы	201 080	(365 713)	(55 124)	(61)	10 355	(190 173)
Кредиты и займы	-	(2 323)	24 934	-	22 611	-
Кредиторская задолженность	148 281	(36 542)	(118 921)	-	245 429	(252 611)
Дебиторская задолженность	74 228	(72 489)	56 767	(86)	56 654	(238)
Займы выданные	5 104	(41 612)	26 169	-	2 013	(12 332)
Перенесенные убытки прошлых лет	1 459 852	-	(1 062 249)	(31 279)	366 324	-
Итого налоговые активы/(обязательства)	**4 415 020**	**(1 827 919)**	**(3 456 942)**	**(18 736)**	**733 428**	**(1 622 005)**
Взаимозачет	(708 066)	705 066	-	-	(571 165)	571 165
Чистые налоговые активы/(обязательства)	**3 706 954**	**(1 121 853)**	**(3 456 942)**	**(18 736)**	**162 263**	**(1 050 840)**

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды признанный по состоянию на 31 декабря 2017 г., представляет собой накопленные налоговые убытки которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к 2016-2017 годам

Отложенный налоговый актив в сумме 2,1 млрд. руб. на 31 декабря 2017 г. и 2 млрд. руб. на 31 декабря 2016 г. не были признаны в отношении налоговых убытков в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 2 223 301 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 г. 2 222 943 тыс. руб.) Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

17 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ+3,00%-6,00%	2019-2025	15 975 375	-
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2019-2022	10 719 203	1 195 258
Облигационный займ	11,25%-11,50%	2019-2022	14 997 086	-
Займы	8,00%-15,00%	2019-2022	1 251 281	-
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			**42 942 945**	**1 195 258**

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Займы	0%-13,00%	2018	8 036 479	1 342 860
Банковские кредиты	10,5%-19,00%	2018	1 349 016	14 014 036
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ+3,00%-6,00%	2018	51 895	-
Облигационный займ	11,25%-13,00%	2018	282 710	-
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			**9 718 100**	**15 356 896**
Итого кредиты и займы полученные			**52 661 045**	**16 552 174**

По состоянию на 31 декабря 2017 года средневзвешенная ставка привлечения составила 12,36% (31 декабря 2016г.: 12,59%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 8) и товарно-материальные запасы (Примечание 9)

В течение 2017 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам (Примечание 9)

По состоянию на 31 декабря 2017 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 11 044 263 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 95 323 тыс. руб.).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2016 года	Привлечение	Погашение	Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем*	Курсовые разницы	Прочие неденежные изменения	31 декабря 2017 года
Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	15 608 693	37 751 837	(32 114 306)	30 085 920	(47 551)	-	51 282 593
Обязательства по финансовой аренде	18 481	-	(2 679)	-	-	2 671	18 473
Итого финансовые обязательства	**15 625 174**	**37 751 837**	**(32 116 985)**	**30 085 920**	**(47 551)**	**2 671**	**51 301 066**

* Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем указан без учета выданных внутри Группы займов в размере 9 405 362 тыс. руб.

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 378 452 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 845 491 тыс. руб.).

В марте 2017 года Группа разместила облигационный займ серии БО-01 на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой и с офертой 26 марта 2019 года

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

В ноябре 2017 года Группа выпустила второй облигационный займ серии БО-001Р-01 на сумму 10 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 22 ноября 2019 года

По состоянию на 31 декабря 2017 года остаток по облигационным займам составил 15 000 000 тыс. руб., ставки купона по первому и второму займам составляли 11,5% и 11,25% соответственно

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29. Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 31.

18 Кредиторская задолженность

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	2 323 291	633 470
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	129 872	97 185
Задолженность по финансовой аренде	18 473	18 481
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	140	7
Итого финансовые обязательства	**2 471 776**	**749 143**
Итого кредиторская задолженность	**2 471 776**	**749 143**

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29

19 Авансы, полученные от покупателей

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	11 301 945	1 723 409
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 23)	79 523	94 867
Прочие авансы полученные	118 797	35 677
Итого авансы, полученные от покупателей	**11 500 265**	**1 853 953**

20 Резервы

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
Резерв на завершение строительства	707 404	978 287
Резервы по судебным искам	324 637	326 187
Резерв по гарантийным обязательствам	124 711	105 387
Резервы по неиспользованным отпускам	49 858	29 638
Прочие резервы	3 186	-
Итого резервы	**1 209 796**	**1 437 759**

20 Резервы (продолжение)

Движение резервов может быть представлено следующим образом

(в тысячах российских рублей)	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Резерв на завершение строительства	Резервы по неиспользованным отпускам	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2016 года (пересчитано)	**39 026**	**76 567**	**196 507**	**25 448**	**66 755**	**404 303**
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	288 020	29 422	779 790	4 450	(66 755)	1 034 917
Использование резервов	(659)	(802)	-	-	-	(1 461)
Остаток на 31 декабря 2016 года (пересчитано)	**326 187**	**105 387**	**976 287**	**29 898**	**-**	**1 437 759**
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	19 039	33 676	174 643	9 864	3 186	240 408
Использование резерва	(47 960)	(14 352)	(519 877)	(6 852)	-	(589 041)
Приобретение дочерних сообществ	27 371	-	76 351	16 948	-	120 670
Остаток на 31 декабря 2017 года	**324 637**	**124 711**	**707 404**	**49 858**	**3 186**	**1 209 796**

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, в части, относящейся к признанным в реализации объектам, а также убыток по договорам на строительство. 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 их 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.

21 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

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

21 Условные обязательства (продолжение)

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.

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 доходом, 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.

По состоянию на 31 декабря 2017 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежными компаниями Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и в отношении процентных расходов.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

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

22 Выручка

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Выручка от продажи объектов недвижимости	7 962 416	6 063 915
Выручка от оказания прочих услуг	165 870	89 103
Выручка от переуступки прав требования	88 622	-
Выручка по договорам на строительство	21 722	22 171
Итого выручка	**8 238 630**	**6 175 189**

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

23 Договоры на строительство

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Понесенные затраты по незакрытым договорам на строительство с учетом признанных прибылей и убытков на отчетную дату	878 934	857 262
За вычетом выставленных счетов	(1 033 574)	(1 026 675)
Итого	**(154 590)**	**(169 413)**
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 17)	143 196	143 707
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 19)	(79 523)	(94 867)
Резерв по убыточным договорам на строительство	(218 253)	(218 253)
Итого	**(154 590)**	**(169 413)**

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершенности (Примечание 2).

Убыток по договорам на строительство отражен в составе резерва на завершение строительства (Примечание 20).

24 Себестоимость реализации

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Себестоимость от продажи объектов недвижимости	7 108 166	5 503 051
Себестоимость прочих услуг	130 613	41 040
Себестоимость от передуступки прав требования	87 236	-
Себестоимость договоров на строительство	13 010	239 433
(Восстановление)/уценение стоимости товарно-материальных запасов	(50 550)	2 042 264
Итого себестоимость	**7 288 675**	**7 825 788**

В составе себестоимости от продажи объектов недвижимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 33 676 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 35 440 тыс. руб. (2016 г.: начисление резерва 29 422 тыс. руб., в том числе восстановление резерва – 18 888 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	581 876	208 678
Расходы на оплату труда	48 758	64 671
Эксплуатационные услуги	24 242	12 280
Страховые взносы	11 191	15 768
Агентское вознаграждение	11 096	43 320
Амортизация основных средств и нематериальных активов	8 315	-
Прочее	35 264	-
Итого коммерческие расходы	**718 732**	**344 717**

25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы (продолжение)

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Общехозяйственные и административные расходы		
Расходы на оплату труда	409 429	269 660
Налоги	222 140	175 822
Аренда	107 543	49 414
Электроэнергия и коммунальные услуги	63 773	39 999
Страховые взносы в пенсионный фонд	62 546	40 376
Информационные, консультационные услуги	58 209	21 157
Расходы на обеспечение безопасности	38 133	27 383
Материалы	31 790	36 983
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	26 615	19 320
IT услуги	24 027	715
Ремонт и техническое обслуживание	15 745	608
Амортизация основных средств	13 506	10 516
Амортизация нематериальных активов	8 757	11 469
Расходы на связь	5 913	4 862
Прочие	24 875	21 901
Итого общехозяйственные и административные расходы	**1 113 001**	**731 483**
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	**1 831 731**	**1 076 200**

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

26 Финансовые расходы

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Проценты по займам и кредитам	2 497 056	1 979 938
Проценты по облигационным займам	877 007	-
Банковские услуги	24 027	3 922
Проценты по финансовой аренде	2 671	2 673
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 9)	(1 103 213)	(645 252)
Итого финансовые расходы	**2 297 548**	**1 340 281**

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

27 Прочие расходы, нетто

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Штрафы и пени	(164 317)	(38 563)
Невозмещаемый НДС	(29 324)	(49 396)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности (Примечания 10, 11)	(20 195)	(172 891)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности (Примечания 10, 11)	(16 878)	(8 756)
Убыток от продажи и списания основных средств	(3 392)	-
Резерв по судебным искам и платежам	(19 039)	(221 265)
Обесценение основных средств	-	(91 109)
Прочие расходы	(30 102)	(48 642)
Доход от списания кредиторской задолженности	19 077	8 352
Пени и штрафы полученные	1 351	671
Доходы от продажи основных средств	141	1 173
Доходы от погашения долга	-	148 574
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	11 099
Прочие доходы	17 543	61 417
Итого прочие расходы, нетто	**(247 135)**	**(349 135)**

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

28 Убыток на акцию

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Убыток за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	22 415 046	(2 679 544)	(119,54)
За год, закончившийся 31 декабря 2016 года (пересчитано)	15 220 793	(5 523 192)	(362,87)

29 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем и бенефициарным собственником по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов представлено ниже:

(в тысячах российских рублей)	2017 год Сумма	2016 год Сумма
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	1 628 450	213
Запасы (капитализированные расходы)	1 147 982	-
Займы выданные	-	277 504
Дебиторская задолженность	72	1 034 114
Кредиты и займы полученные	(8 508 021)	(9 226 588)
Кредиторская задолженность	(284)	(91)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(25 153 262)	(176 517)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 13% на срок от года до восьми лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 19 629 177 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем и бенефициарным собственником в течение 2017 и 2015 годов представлены ниже:

(в тысячах российских рублей)	2017 год Сумма	2016 год Сумма
Выручка	2 211	43 061
Себестоимость	(525 065)	(4 798)
Коммерческие и административные расходы	(39 947)	(57 686)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	-	543 047
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	11 099
Доход от прощения долга	-	148 574
Прочие (расходы)/доходы	(157)	2 907
Финансовые доходы	72 086	7 134
Финансовые расходы	(1 461 917)	(223 647)

29 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

(в тысячах российских рублей)	2017 год	2016 год
Заработная плата	76 975	49 438
Выплаты по расторжению трудового договора	10 539	-
Страховые взносы в Пенсионный фонд	12 404	4 677
Страхование	1 177	1 177
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	101 095	55 292

30 Сегментная информация

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

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

В 2017 году Группа пересмотрела свой подход к определению операционных сегментов. Сегменты «Коттеджные и дачные поселки» и «Многоквартирные жилые комплексы» были объединены в новый сегмент «Девелопмент», так как Группа сократила деятельность по строительству коттеджей и дачных поселков, и в настоящее время занимается исключительно реализацией ранее созданных объектов, в связи с чем результаты деятельности по данному виду продаж анализируются совместно с реализацией других объектов недвижимости. Представление сравнительных данных на 31 декабря 2016 года и за 2016 год было скорректировано соответствующим образом

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента

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

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

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

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже

30 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

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

(в тысячах российских рублей)	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2017			
Итого выручка по сегменту	19 129	8 219 774	8 238 903
Межсегментные операции	(84)	(189)	(273)
Выручка от внешней реализации	19 045	8 219 585	8 238 630
Убыток до налогообложения	(966 987)	(2 022 842)	(2 989 829)

(в тысячах российских рублей)	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2016 (пересчитано)			
Итого выручка по сегменту	63 959	6 111 325	6 175 284
Межсегментные операции	(80)	(15)	(95)
Выручка от внешней реализации	63 879	6 111 310	6 175 189
Убыток до налогообложения	(1 191 226)	(1 172 848)	(2 364 074)

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	19 281 339	19 555 866
Девелопмент	71 336 761	10 124 323
Итого активы по сегментам	90 998 100	29 680 189
Исключение операций между сегментами	(4 282 529)	(5 188 254)
Итого активы	86 315 571	24 491 935
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	12 405 218	13 777 628
Девелопмент	61 483 520	13 208 072
Итого обязательства по сегментам	73 888 738	26 985 700
Исключение операций между сегментами	(4 282 529)	(5 198 254)
Итого обязательства	69 606 209	21 787 446

31 Управление финансовыми рисками и капиталом

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

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели. Предоплата, как правило, требуется от каждого нового покупателя. В то же время Группа все больше предоставляет возможность приобретения объектов недвижимости на условиях рассрочки. На 31 декабря 2017 года таких договоров составляет 15% от заключенных договоров.

Банки и другие финансовые учреждения. Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. У Группы открыты счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 12)	2 183 078	-
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	437 053	261 457
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	2 132 027	1 500 700
Займы выданные (Примечание 12)	556 221	314 799
Краткосрочные банковские депозиты	-	51 530
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	2 338 805	142 011
Итого максимальная величина кредитного риска	7 647 184	2 270 587

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

На 31 декабря 2017 года суммарная дебиторская задолженность по трем контрагентам (31 декабря 2016 г.: четыре контрагента) составляла 1 125 613 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 497 341 тыс. руб.) или 44% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2016 г.: 85%).

Банковские депозиты Группы размещены в трех банках (31 декабря 2016 г.: в двух банках), имеющих рейтинги международных агентств не ниже B по международной шкале. Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже B по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляют собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2017 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года имели только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года финансовые обязательства Группы были с фиксированной и плавающей процентными ставками.

Так как Группа не имеет активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

(в тысячах российских рублей)	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2017 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	1 133 656	929 521	392 811	101 616	-	2 557 603	2 471 776
Кредиты и займы полученные	547 224	2 964 987	11 225 838	38 758 792	12 670 625	66 167 466	52 661 045
Итого финансовые обязательства	**1 680 879**	**3 894 508**	**11 618 649**	**38 860 408**	**12 670 625**	**68 725 269**	**55 132 821**

(в тысячах российских рублей)	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2016 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	653 035	8 165	62 142	104 495	-	827 837	749 143
Кредиты и займы полученные	12 434 930	2 285 542	843 549	1 365 369	-	16 929 390	16 552 174
Итого финансовые обязательства	**13 087 965**	**2 293 707**	**905 691**	**1 469 864**	**-**	**17 787 227**	**17 301 317**

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержанию уровня капитала, необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

По сравнению с прошлым отчетным периодом в целях, политике и процедурах управления капиталом изменений не произошло.

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Займы выданные и дебиторская задолженность	
(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 12)	2 183 078	-
Дебиторская задолженность (Примечание 11)	437 063	261 457
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	2 132 027	1 500 700
Займы выданные (Примечание 12)	556 221	314 789
Краткосрочные банковские депозиты	-	51 630
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	2 538 921	142 095
Итого финансовые активы	7 847 310	2 270 671

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	42 942 045	1 195 258
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	9 718 700	15 356 016
Текущие налоговые обязательства	169 429	153 677
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	2 471 776	749 943
Итого финансовые обязательства	55 301 250	17 454 894

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая на активном рынке цена финансового инструмента. Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Группой исходя из имеющейся рыночной информации, если она существовала, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтирования сумм ожидаемых поступлений будущих денежных потоков с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Балансовая стоимость займов, выданных Группой, торговой и прочей дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов, депозитов с фиксированным сроком погашения приблизительно соответствует их справедливой стоимости. Их справедливые стоимости относятся к уровню 3 по иерархии справедливой стоимости, за исключением денежных средств и их эквивалентов, относящихся к уровню 2 по иерархии справедливой стоимости.

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости

Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию») рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

Справедливая стоимость кредитов и займов, полученных Группой, торговой и прочей кредиторской задолженности и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в Уровень 3 по иерархии справедливой стоимости.

В течение 2017 и 2016 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

33 Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

(в тысячах российских рублей)	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтроли-рующую долю участия 2017 год	Накопленная неконтроли-рующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2017 года	Прибыль/ (убыток), приходящий-ся на неконт-ролирующую долю участия 2016 год	Накопленная неконтроли-рующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2016 года
ООО «ИНГРАД»	(24 557)	(3 012)	-	-
ООО «Инград Недвижимость»	(1 750)	(274)	-	-
ООО «Глобус Холл»	(2)	(90)	-	-
ООО «Осенний квартал»	3	(19)	-	-
ООО «Роза ветров»	-	-	(597)	-

33 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

(в тысячах российских рублей)	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролирующую долю участия 2017 год	Накопленная неконтролирующая доля участия в дочерних компаниях 31 декабря 2017 года	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролирующую долю участия 2016 год	Накопленная неконтролирующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2016 года
ООО «Агропиндустрия»	-	-	528	-
ООО «Русская земля»	-	-	1 632	-
ООО «Волжские просторы»	-	-	(108)	-
ООО «Фарафонова»	-	-	278	-
ООО «Солнечный берег»	-	-	(2 509)	-
ООО «Мичитта»	-	-	(2 284)	-
ООО «Зеленая долина»	-	-	(1 034)	-
ООО «Старт Мастер Ресурс»	-	-	424	-
ООО «Геоальянс»	-	-	(45)	-
ООО «Раздолье»	-	-	(16)	-
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	-	-	(1 147)	-
ООО «Урожай»	-	-	(183)	-
ООО «Тимирязевские просторы»	-	-	(69)	-
ООО «Верес»	-	-	(804)	-
ООО «Агропром»	-	-	(1 083)	-
ООО «Хлорис»	-	-	(1 001)	-
ООО «Эвектор»	-	-	(2 114)	-
ООО «Эвекторстрой Профи»	-	-	(2 794)	-
ООО «Земля-Инвест»	-	-	(443)	-
ООО «Остарам»	-	-	(531)	-
ООО «Проспект»	-	-	(3 478)	-
ООО «Агросервис»	-	-	(950)	-
ООО «Спектрум»	-	-	(2 315)	-
ООО «Агродолина»	-	-	(845)	-
ООО «Агротэк»	-	-	-	-
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	-	-	1 253	-
Итого	(26 306)	(3 395)	(20 195)	-

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)	ООО «ИНГРАД»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	80,1%	1%	
Внеоборотные активы	3 454	526	3 980
Оборотные активы	1 737	1 883	3 620
Долгосрочные обязательства	-	(68)	(68)
Текущие обязательства	(2 179)	(1 958)	(4 137)
Чистые активы, относящиеся к доле неконтролирующих участников	3 012	383	3 395
Выручка	9 348	1 209	10 557
Убыток	(24 557)	(1 749)	(26 306)
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю	(24 557)	(1 749)	(26 306)

33 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей)	ООО «Проспект»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	0,999998%	0,999998%	
Выручка	27	169	196
Убыток	(3 418)	(16 777)	(20 195)
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю	**(3 418)**	**(16 777)**	**(20 195)**

В 2016 году Группа выкупила 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, у связанной стороны. На 31 декабря 2016 года Группа не имела неконтролирующих долей участия.

34 События после отчетной даты

В первом квартале 2018 года Группа привлекла проектное финансирование с обеспечением от ряда крупных российских банков на сумму 9 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до 6 лет под процентную ставку, в среднем, 11%.

В марте 2018 года Группа погасила купон по облигационному займу на общую сумму 285 700 тыс. руб.

35 Прочие раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2016 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	-	Россия
ООО «Ачиль Парковая»	100%	-	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	-	Россия
ООО «БФК «Серебряный бор»	100%	-	Россия
ООО «Глобал Групп»	100%	-	Россия
ООО «ГлобусХолл»	100%	-	Россия
АО «Группстрой-С»	100%	-	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	-	Россия
ООО «Инград Недвижимость»	99%	-	Россия
АО «Камвольное предприятие «Октябрь»	100%	-	Россия
ООО «Компания «Стефания»	100%	-	Россия
ООО «МастерВилль»	100%	-	Россия
ООО «Осенний квартал»	100%	-	Россия
ООО «Трехсторонняя долина»	100%	-	Россия
ООО «Сигма-Хаус»	100%	-	Россия
ООО «Симоновская»	100%	-	Россия
АО «СТОА-17»	100%	-	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	-	Россия

35 Прочие раскрытия (продолжение)

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Флагман»	100%	-	Россия
ООО «Инград»	100%	-	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	-	Россия
ООО «Эко-Поляна»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomab Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (ООО «ЭкоДом»)	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимирино»	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	100%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный Берег»	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	100%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	100%	100%	Россия
ООО «Верея»	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	100%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»	100%	100%	Россия
ООО «Вектorстрой Проф»	100%	100%	Россия
ООО «Остара»	100%	100%	Россия
ООО «Проспект»	100%	100%	Россия
ООО «Агросервис»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	100%	100%	Россия
ООО «Агротехс»	100%	100%	Россия
ООО «Урожай»	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 «Клинсельхозверс»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.Ж «АТЛАНТА»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия

* Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в январе 2018 года.

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

В декабре 2017 года Группа создала компанию ООО «Инград Пойнт».

Группа ИНГРАД

Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении 1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале 3
Консолидированный отчет о движении денежных средств 4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1 Описание деятельности 5
2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности 5
3 Основные положения учетной политики 12
4 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций 25
5 Основные средства 27
6 Инвестиционная недвижимость 28
7 Запасы 30
8 Авансы выданные 31
9 Дебиторская задолженность 31
10 Займы выданные 32
11 Денежные средства и их эквиваленты 32
12 Капитал 33
13 Убыток на акцию 33
14 Налог на прибыль 33
15 Кредиты и займы полученные 35
16 Кредиторская задолженность 37
17 Обязательства по договорам с покупателями 37
18 Резервы 37
19 Условные обязательства 38
20 Выручка 40
21 Себестоимость реализации 41
22 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы 41
23 Финансовые доходы 41
24 Финансовые расходы 42
25 Прочие расходы, нетто 42
26 Операции со связанными сторонами 43
27 Сегментная информация 43
28 Финансовые инструменты и управление рисками 45
29 Неконтролирующая доля участия 50
30 События после отчетной даты 50
31 Прочие раскрытия 50

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: ПАО «ИНГРАД»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027702002943.

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2018 года составляет существенную величину в размере 16,303 млн. рублей. Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов и корректировок на разницы с характеристиками активов Группы. Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации. Изменение в вышеупомянутых допущениях может привести к существенным изменениями справедливой стоимости.	Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика. Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения тестирования на выборочной основе справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные их цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов. Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря 2018 года по сравнению с 31 декабря 2017 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений.

Возмещаемость товарно-материальных запасов	
См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	**Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита**
Товарно-материальные запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляют существенную величину в размере 69,823 миллиона рублей и, в основном, представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах, непризнанной в себестоимости реализации величиной земельных участков и прав аренды в части проданных объектов, а также земельными участками и правами аренды, предназначенными под строительство. Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. По каждому строящемуся проекту и земельным участкам, предназначенным под строительство, в целях определения чистой возможной цены продажи готовятся модели оценки проектов на основе дисконтирования будущих денежных потоков, в том числе с привлечением независимого оценщика. Выявление обесценения запасов и определение его величины на основе вышеуказанных моделей предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения, сопряженных с существенной степенью неопределенность в отношении прогнозирования денежных потоков.	Мы проанализировали модели оценки проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, и на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки проектов, подготовленные руководством или независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая: — на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами; — мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; — мы критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершенных проектах Группы — на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами,

	предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты с учетом корректировок в зависимости от степени готовности объекта. Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.

Переход на МСФО (IFRS) 15 *«Выручка по договорам с покупателями»*	
См. примечание 2.5.2 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	**Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита**
С 1 января 2018 года Группа перешла на стандарт МСФО (IFRS) 15 *«Выручка по договорам с покупателями»*. Группа рассчитала кумулятивный эффект от перехода на 1 января 2018 года и учла его в составе нераспределенной прибыли. Сравнительные показатели за 2017 год не пересчитывались. Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки Группой. В том числе, Группа: - изменила оценку возмещения по договорам с покупателями на величину значительного компонента финансирования; - пересмотрела порядок отражения выручки по договорам долевого участия, ранее признававшейся в момент времени, которая в большинстве случаев стала признаваться в течение времени. Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений, а также подвержены	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию расчетов, использованных руководством при переходе на МСФО (IFRS) 15. Мы протестировали точность расчетов кумулятивных корректировок на дату перехода. Мы проанализировали процесс бюджетирования и порядок распределения общих затрат на реализуемые объекты, лежащие в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство. Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.

неопределенности в связи с волатильностью рыночной ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Расчеты выручки, включая значительный компонент финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.	Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным группам договоров. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для выборочного анализа процентных ставок, использованных руководством Группы в расчетах значительного компонента финансирования. Мы пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным группам договоров..

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

— выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок, разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски, получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

— получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

— оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

— делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

— проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

— получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости, и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях — о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Фонарева Светлана

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

26 апреля 2019 года

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	226 694	196 151
Инвестиционная недвижимость	6	16 303 825	16 494 520
Отложенные налоговые активы	14	3 162 920	2 425 997
Дебиторская задолженность	9	411 164	437 063
Займы выданные	10	273 814	2 183 078
Прочие внеоборотные активы		24 676	28 165
Итого внеоборотные активы		**20 403 093**	**21 764 974**
Оборотные активы			
Запасы	7	69 823 905	54 843 892
Авансы выданные	8	7 224 839	4 574 682
Дебиторская задолженность	9	1 590 417	2 233 044
Актив по договору		1 388 923	-
Авансовые платежи по налогу на прибыль		2 399	3 837
Займы выданные	10	1 428 952	556 221
Денежные средства и их эквиваленты	11	15 083 860	2 338 921
Итого оборотные активы		**96 543 295**	**64 550 597**
ИТОГО АКТИВЫ		**116 946 388**	**86 315 571**
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	12	41 216 541	41 216 541
Добавочный капитал		46 226 078	46 226 078
Непокрытый убыток		(76 114 774)	(70 729 862)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		**11 327 845**	**16 712 757**
Неконтролирующая доля участия	29	**(100 400)**	**(3 395)**
ИТОГО КАПИТАЛ		**11 227 445**	**16 709 362**
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	14	1 786 178	1 594 898
Кредиты и займы полученные	15	41 303 700	42 942 945
Кредиторская задолженность	16	4 738 475	-
Резервы	18	313 717	-
Итого долгосрочные обязательства		**48 142 070**	**44 537 843**
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	19 648 207	9 718 100
Кредиторская задолженность	16	2 862 310	2 471 776
Обязательства по договорам с покупателями	17	33 297 220	11 500 265
Текущие налоговые обязательства		198 042	168 429
Резервы	18	1 571 094	1 209 796
Итого краткосрочные обязательства		**57 576 873**	**25 068 366**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**105 718 943**	**69 606 209**
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**116 946 388**	**86 315 571**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 26 апреля 2019 года.

Президент _____ Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов _____ Барсуков П.Г.

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)	Прим.	2018 год	2017 год
Выручка	20	24 544 234	8 238 630
Себестоимость реализации	21	(19 013 575)	(7 268 675)
Валовая прибыль		**5 530 659**	**969 955**
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	22	(5 185 803)	(1 831 733)
(Чистый убыток)/чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(180 496)	184 667
(Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости		(2 829)	11 146
Финансовые доходы	23	726 485	171 366
Финансовые расходы	24	(6 299 519)	(2 297 548)
Курсовые разницы		1 852	49 453
Прочие расходы, нетто	25	(41 002)	(247 135)
Убыток до налогообложения		**(5 450 653)**	**(2 989 829)**
Налог на прибыль	14	437 263	283 979
Убыток за год		**(5 013 390)**	**(2 705 850)**
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(4 916 385)	(2 679 544)
- неконтролирующую долю участия	29	(97 005)	(26 306)
Прочий совокупный доход		**-**	**-**
Общий совокупный доход за год		**(5 013 390)**	**(2 705 850)**
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(4 916 385)	(2 679 544)
- неконтролирующей доле участия	29	(97 005)	(26 306)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	13	(119,28)	(119,54)

(в тысячах российских рублей)	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2017 года		**15 220 793**	**46 226 126**	**(58 752 430)**	**2 694 489**	**-**	**2 694 489**
Убыток и прочий совокупный доход за 2017 год		-	-	(2 679 544)	(2 679 544)	(26 306)	(2 705 850)
Выпуск обыкновенных акций		26 000 000	(300)	-	25 999 700	-	25 999 700
Выкуп собственных акций		(4 252)	252	-	(4 000)	-	(4 000)
Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем (Примечание 12)		-	-	(9 297 888)	(9 297 888)	22 911	(9 274 977)
Остаток на 31 декабря 2017 года		**41 216 541**	**46 226 078**	**(70 729 862)**	**16 712 757**	**(3 395)**	**16 709 362**
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года	2.5.1	-	-	(298 759)	(298 759)	-	(298 759)
Эффект от применения МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года	2.5.2	-	-	(169 768)	(169 768)	-	(169 768)
Остаток на 1 января 2018 года (скорректированный)		**41 216 541**	**46 226 078**	**(71 198 389)**	**16 244 230**	**(3 395)**	**16 240 835**
Убыток и прочий совокупный доход за 2018 год		-	-	(4 916 385)	(4 916 385)	(97 005)	(5 013 390)
Остаток на 31 декабря 2018 года		**41 216 541**	**46 226 078**	**(76 114 774)**	**11 327 845**	**(100 400)**	**11 227 445**

	Прим.	2018 год	2017 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		46 109 279	4 816 048
Денежные платежи поставщикам		(31 851 966)	(6 396 361)
Выплаты персоналу		(1 420 993)	(555 299)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(958 670)	(430 105)
Уплата налога на прибыль		(43 101)	(95 008)
Проценты уплаченные		(6 070 304)	(3 772 442)
Прочие платежи		(448 145)	(206 722)
Чистое поступление / (использование) денежных средств от / в операционной деятельности		**5 316 100**	**(6 639 889)**
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(4 695 998)	(13 817 666)
Поступления от погашения выданных займов		4 548 800	5 175 595
Полученные проценты		391 610	175 924
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		61 951	960 606
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(106 037)	(41 461)
Поступления от продажи основных средств		3 102	599
Размещение краткосрочных депозитов в банках		-	(42 991)
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		-	94 117
Поступления от продажи дочерних компаний		-	1 500
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		-	349 915
Поступление от продажи активов для продажи		-	350 000
Чистое поступление / (использование) денежных средств в / от инвестиционной деятельности		**203 428**	**(6 793 862)**
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(8 473)	(2 679)
Привлечение кредитов и займов		72 789 025	22 751 837
Погашение кредитов и займов		(83 069 781)	(22 114 553)
Размещение облигационного займа		20 000 000	15 000 000
Погашение облигационного займа		(2 446 580)	(9 999 753)
Поступления от выпуска акций		-	10 000 000
Выкуп собственных акций		-	(4 000)
Затраты, связанные с выпуском акций		-	(300)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		**7 264 191**	**15 630 552**
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		59	25
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		12 783 778	2 196 826
Денежные средства и их эквиваленты на начало года до применения МСФО (IFRS) 9	11	**2 338 921**	**142 095**
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	11	(38 839)	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	**15 083 860**	**2 338 921**

1 Описание деятельности

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

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

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

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

Политические и экономические события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону их увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности на рынках капитала, падению российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования. Оценить последствия уже введенных и угрозы введения новых санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Запасы – Примечание 7;
- Дебиторская задолженность - Примечание 9;
- Займы выданные - Примечание 10;
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 14;
- Резерв на завершение строительства – Примечание 18;
- Условные обязательства – Примечание 19;
- Выручка – Примечание 20.

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 28.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Функциональной и презентационной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

2.5 Изменение учетной политики и порядка представления данных

Перечисленные ниже стандарты и разъяснения к МСФО вступили в силу с 1 января 2018 года:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка», вступил в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступил в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

2.5.1 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2018 года.

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, были применены ретроспективно, за исключением случаев, описанных ниже:

- Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся на указанную дату.
- Оценки определения бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив для получения предусмотренных договором денежных потоков, были сделаны на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

В следующей таблице приведены данные об эффекте от перехода на МСФО (IFRS) 9 на нераспределенную прибыль:

(в тысячах российских рублей)	**Влияние применения МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года**
Нераспределенная прибыль	
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9:	
- Дебиторская задолженность	(73 567)
- Займы выданные	(293 454)
- Денежные средства и их эквиваленты	(6 428)
Отложенный налог на прибыль	74 690
Итого	**(298 759)**

Классификация финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основные категории оценки финансовых активов: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Согласно МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, главным образом, определяется на основании бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и предусмотренных договором потоков денежных средств по этому активу. Стандарт упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие в МСФО (IAS) 39 требования в отношении классификации финансовых обязательств. Вместе с тем, в отличие от порядка, предусмотренного МСФО (IAS) 39, согласно которому все изменения справедливой стоимости обязательств, отнесенных в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признавались в составе прибыли или убытка, в соответствии с порядком, предусмотренным МСФО (IFRS) 9, эти изменения в общем случае представляются следующим образом:

- та часть изменения справедливой стоимости финансового обязательства, которая обусловлена изменениями собственного кредитного риска, представляется в составе прочего совокупного дохода; и
- оставшаяся часть изменения справедливой стоимости представляется в составе прибыли или убытка.

В следующей таблице показаны исходные оценочные категории согласно МСФО (IAS) 39 и новые оценочные категории согласно МСФО (IFRS) 9 для финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

(в тысячах российских рублей)	Прим.	**Исходная классификация согласно МСФО (IAS) 39**	**Новая классификация согласно МСФО (IFRS) 9**	**Исходная балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39**	**Изменение основы оценки**	**Новая балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9**
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты	11	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	2 338 921	(6 428)	2 332 493
Займы выданные	10	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	1 943 646	(293 454)	1 650 192
Займы выданные	10	Займы выданные и дебиторская задолженность	По справедливой стоимости*	795 653	-	795 653
Дебиторская задолженность	9	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	2 569 090	(73 567)	2 495 523
Всего финансовых активов				**7 647 310**	**(373 449)**	**7 273 861**

* Часть займов выданных была классифицирована как оцениваемые в обязательном порядке по справедливой стоимости через прибыль или убыток в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по причине несоответствия критерию SPPI.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков».

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39. То, каким образом Группа применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении оценки обесценения, поясняется в Примечании 3.3.3 и раскрыто в Примечании 28.

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, были применены ретроспективно, за исключением случаев, описанных ниже.

- Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся на указанную дату.
- Оценки определения бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив для получения предусмотренных договором денежных потоков, были сделаны на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

2.5.2 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

С 1 января 2018 года вступил в силу МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Новый стандарт заменил ранее действующие стандарты IAS 18 «Выручка», IAS 11 «Строительные контракты» и соответствующие интерпретации. МСФО (IFRS) 15 устанавливает, как и когда определять доходы от договоров с клиентами. Отправной точкой стандарта является договор с клиентом, к которому должна применяться пятиступенчатая модель. Ключевым фактором признания выручки является момент передачи контроля, в зависимости от которого выручка признается либо в течение времени, либо в определенный момент времени.

Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно, используя метод признания суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом С3(b) МСФО (IFRS) 15. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались.

В результате применения нового стандарта Группа изменила момент признания выручки по объектам недвижимости, реализованным по договорам долевого участия (далее «ДДУ»), расторжение которых в одностороннем порядке не предусмотрено договором. Выручка стала признаваться в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

В соответствии с принципами предыдущей учетной политики, выручка по всем ДДУ признавалась в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке.

При этом, при переходе на МСФО (IFRS) 15 ДДУ, заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон 214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторжимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторжимость. Группа пересмотрела порядок признания таких договоров и допризнала выручку по ним по проценту завершенности во втором полугодии 2018 года в размере 200 033 тыс. руб.

Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей для строительства многоквартирных домов. При определении цены сделки МСФО (IFRS) 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

А также, в связи с переходом на признание выручки по части ДДУ в течение времени, капитализация процентов по заемным средствам прекращается в момент готовности объектов к продаже, в связи с чем проценты, начисленные за прошлые периоды и капитализированные в строительные работы в составе запасов в продаваемых объектах, по состоянию на 1 января 2018 года были списаны.

Кроме того, во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок распределения расходов на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не передаваемых в общедолевую собственность, и перестала включать данные расходы в расчет степени завершенности. В связи с чем эффект перехода на МСФО (IFRS) 15, представленный в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев 2018 года, был пересчитан. Эффект на нераспределенную прибыль, по мнению Группы, несущественный и был включен в результаты отчетного периода. Затраты на указанные объекты признаются по мере строительства домов с даты открытия в них продаж по степени готовности, рассчитанной для конкретного дома, даже если они не понесены. В таком случае признается резерв на завершение строительства.

Применение стандарта МСФО (IFRS) 15 не приводит к изменениям в учетной политике в отношении момента признания выручки по договорам на строительство и прочей выручки.

В таблице ниже приведены данные об эффекте от перехода на МСФО (IFRS) 15 на нераспределенную прибыль.

(в тысячах российских рублей)	**Влияние применения МСФО (IFRS) 15 по состоянию на 1 января 2018 года**
Нераспределенная прибыль	
Выручка от продажи объектов недвижимости	2 679 205
Себестоимость проданных объектов недвижимости*	(2 458 048)
Финансовые доходы	5 288
Финансовые расходы, включая значительный компонент финансирования	(355 916)
Отложенный налог на прибыль	(40 297)
Итого	**(169 768)**

* В состав себестоимости проданных объектов недвижимости включен резерв по убыточным контрактам в размере 83 907 тыс. руб.

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года:

1 января 2018 года *(в тысячах российских рублей)*	**Представлено**	**Корректировки**	**Суммы с учетом влияния перехода на МСФО (IFRS) 15**
Запасы	54 843 892	(2 306 866)	52 537 026
Актив по договору	-	530 730	530 730
Отложенные налоговые обязательства	1 594 898	40 297	1 635 195
Обязательства по договорам с покупателями	11 500 265	(1 797 847)	9 702 418
Резервы	1 209 796	151 182	1 360 978
Итого капитал	**16 709 362**	**(169 768)**	**16 539 594**

В следующей таблице представлена общая информация об оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 15 влиянии на консолидированный отчет о финансовом положении Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и на ее консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся на эту дату, по каждой затрагиваемой влиянием перехода статье. На консолидированный отчет о движении денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, какого-либо значительного влияния оказано не было.

31 декабря 2018 года *(в тысячах российских рублей)*	**Прим.**	**Представлено**	**Корректировки**	**Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15**
Активы				
Отложенные налоговые активы	14	3 162 920	(388 075)	2 774 845
Внеоборотные активы		**20 403 093**	**(388 075)**	**20 015 018**
Запасы	7	69 823 905	12 717 461	82 541 366
Дебиторская задолженность	9	1 590 417	(508 515)	1 081 902
Актив по договору		1 388 923	(1 388 923)	-
Оборотные активы		**96 543 295**	**10 820 023**	**107 363 318**
Всего активов		**116 946 388**	**10 431 948**	**127 378 336**
Собственный капитал				
Непокрытый убыток		(76 114 774)	(2 057 190)	(78 171 964)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		**11 327 845**	**(2 057 190)**	**9 270 655**
Неконтролирующая доля участия	29	**(100 400)**	**4**	**(100 396)**
Всего капитала		**11 227 445**	**(2 057 186)**	**9 170 259**
Обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	14	1 786 178	(809 227)	976 951
Резервы по долгосрочным обязательствам	18	313 717	420 309	734 026
Долгосрочные обязательства		**48 142 070**	**(388 918)**	**47 753 152**
Обязательства по договорам с покупателями	17	33 297 220	12 804 330	46 101 550
Резервы	18	1 571 094	73 722	1 644 816
Краткосрочные обязательства		**57 576 873**	**12 878 052**	**70 454 925**
Итого обязательств		**105 718 943**	**12 489 134**	**118 208 077**
Итого капитала и обязательств		**116 946 388**	**10 431 948**	**127 378 336**

Влияние на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

2018 год *(в тысячах российских рублей)*	**Прим.**	**Представлено**	**Корректировки**	**Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15**
Продолжающаяся деятельность				
Выручка	20	24 544 234	(13 894 872)	10 649 362
Себестоимость реализации	21	(19 013 575)	9 927 533	(9 086 042)
Валовая прибыль		5 530 659	(3 967 339)	1 563 320
Финансовые доходы	23	726 485	(83 109)	643 376
Финансовые расходы	24	(6 299 519)	1 442 635	(4 856 884)
Убыток до налогообложения		**(5 450 653)**	**(2 607 813)**	**(8 058 466)**
Налог на прибыль	14	437 263	380 855	818 118
Убыток за год		**(5 013 390)**	**(2 226 958)**	**(7 240 348)**
Общий совокупный доход за год		**(5 013 390)**	**(2 226 958)**	**(7 240 348)**

3 Основные положения учетной политики

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшего причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой, отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение согласованного к передаче вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям.

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе капитала, причитающегося собственникам Компании. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на собственников Компании и на неконтролирующие доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

В тех случаях, когда уставы дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, содержат запрет на выход одного из участников по его требованию, неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе капитала. В обратном случае неконтролирующая доля признается в составе кредиторской задолженности. Движение неконтролирующей доли отражается в составе собственного капитала. Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий.

3.2 Методика пересчета в функциональную валюту

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Обменный курс

Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Российский рубль/Доллар США	69,4706	57,6002
Российский рубль/Евро	79,4605	68,8668

3.3 Финансовые активы и финансовые обязательства

3.3.1 Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость

- Амортизированная стоимость финансового актива или финансового обязательства – это сумма, по которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации - разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).
- Валовая балансовая стоимость финансового актива, оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения; и
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кроме того, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы. В отчетном периоде случаи такой классификации отсутствовали.

Реклассификация

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, в котором Группа изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Группа должна реклассифицировать финансовые активы только в том случае, если она изменила бизнес-модель, используемую для управления этими финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко. Подобные изменения должны определяться высшим руководством Группы как следствие внешних или внутренних изменений и должны быть значительными для деятельности Группы и очевидными для внешних сторон. Соответственно, изменение цели бизнес-модели Группы может происходить тогда и только тогда, когда Группа начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям; например, когда имело место приобретение, выбытие или прекращение Группой определенного направления бизнеса.

Классификация финансовых обязательств после первоначального признания не подлежит изменению.

3.3.2 Прекращение признания

Финансовые активы

Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Группой или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

3.3.3 Обесценение

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- Денежные средства и депозиты в банках;
- Дебиторская задолженность по амортизированной стоимости и активы по договору;
- Займы выданные, учитываемые по амортизированной стоимости.

Активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отсутствуют. Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными, по которым оценочные резервы признаются в сумме, равной ожидаемым потерям за весь срок.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств.

Группа присваивает рейтинги качества контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании:

- рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Fitch, Moody’s и Standard and Poor’s;

- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг

на основе финансовой информации о контрагентах, истории платежей и сравнительной информации из внешних источников.

Ожидаемые кредитные убытки по контрагентам, по которым присваиваются индивидуальные рейтинги, рассчитываются, исходя из вероятности дефолта и уровня потерь по эквивалентным категориям качества, используемым рейтинговыми агентствами.

По прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики списания дебиторской задолженности за последние два года.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/ дебитора.

Займ выданный, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения. Кроме того, кредитно-обесцененными считаются займы и дебиторская задолженность, просроченные на срок 90 дней или более.

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки, а также анализ, основанный на историческом опыте Группы, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату;
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 30 дней.

Определение понятия «дефолт»

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или

- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 90 дней.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении активов, по которым у Группы отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, показываются как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов. Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности отражаются в составе прочих расходов, по займам выданным – в составе финансовых расходов.

3.3.4 Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

3.4 Акционерный капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение капитала.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

3.5 Основные средства

Объекты основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

3.6 Прочие нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы, не капитализируются, и соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка.

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием установленных ежегодных норм от 2 до 10 лет.

3.7 Аренда

Финансовая аренда

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда.

Группа, выступая арендатором, первоначально учитывает активы, арендованные по договорам финансовой аренды, по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованного имущества на начало срока аренды и текущей стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе кредиторской задолженности. Если являющееся предметом лизинга имущество еще не построено, не установлено или не приобретено Группой на дату заключения договора лизинга или на дату возникновения условного обязательства, началом срока действия договора лизинга считается дата окончания строительства или установки имущества, либо дата приобретения имущества Группой.

Сумма арендных платежей распределяется между финансовыми расходами и суммой, уменьшающей обязательства по финансовому лизингу. Финансовый расход распределяется на соответствующие периоды в течение всего срока аренды для обеспечения постоянной нормы доходности в отношении обязательств по финансовому лизингу.

Операционная аренда

Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа, являясь арендатором по договорам операционной аренды, отражает платежи по договорам операционной аренды равномерно в течение срока действия договоров аренды в составе административных расходов.

В случае досрочного расторжения договора операционной аренды любые платежи, подлежащие уплате арендодателю в качестве штрафных санкций, отражаются как расход в том периоде, когда был расторгнут договор.

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, переданные по договорам операционной аренды, в соответствии с видами данных активов. Доход от операционной аренды отражается в составе прибыли и убытка равномерно в течение всего срока действия договора операционной аренды.

3.8 Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства и готовой продукции в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи. Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи, земельные участки в собственности или в сумме прав аренды, на которых ведется строительство в части, не признанной в себестоимости реализации, земельные участки или их права аренды, разрешительная документация по которым находится в работе, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ в объектах, строительство которых ведется не Группой.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного объекта. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры, а также проценты, относящиеся к земельным участкам под строящимися объектами. Общестроительные затраты, а также расходы на возведение объектов соцкультбыта и инфраструктуры, которые не предназначены для продажи или сдачи в аренду, распределяются на каждый объект пропорционально их площади.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры, не передаваемой в общедолевую собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Земельные участки, строительство на которых планируется, но еще не начато, классифицируются как запасы.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления. Кроме того, Группа может принимать на себя обязательства строить определенные объекты, компенсация по которым от покупателей не возместит все затраты на их строительство, например, парковочные места. В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично объектам социальной инфраструктуры, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

Незавершенное строительство признается в себестоимости реализации пропорционально метрам в разрезе каждого корпуса. Стоимость земельных участков, прав аренды, затрат на социальные объекты и инфраструктуру, не передаваемых в общедолевую собственность и других аналогичных расходов, не включаемых в расчет степени завершённости по договору, относится на проданные объекты по проценту их завершенности.

3.9 Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Для гудвила и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвила не сторнируется. Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

3.10 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

3.11 Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог с высокой вероятностью будет уплачен. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Резерв по судебным искам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе прочих расходов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог и объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, детские дошкольные учреждения, медицинские центры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем корпуса жилой недвижимости, к которым они относятся, поэтому по мере их строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент открытия продаж по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса.

Ранее до перехода на МСФО (IFRS) 15 резерв признавался в момент ввода корпуса в эксплуатацию. Кроме того, резерв включает величину расходов по достройке объектов, незавершенных застройщиками – третьими лицами, приобретенных Группой в рамках сделок по покупке земельных участков (прав аренды) под строительство своих объектов.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

3.12 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками.

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.13 Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, скорректированная на значительный компонент финансирования, отражающего цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, резервы на завершение строительства объектов, не переходящих в долевую собственность, исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора.

Права на объекты по договорам долевого участия в незаконченных строительством домах, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на объекты недвижимости.

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки, а также доходы от сдачи имущества в аренду, признаваемые в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров аренды.

3.14 Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам, значительный компонент финансирования по предоставленным рассрочкам и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости.

Процентные доходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, значительный компонент финансирования по авансам полученным, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

Группа не использовала практического освобождения в части возможности не начислять финансовый компонент по договорам с покупателями на аванс, предоставленный сроком менее 12 месяцев.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

Дата начала капитализации процентов по полученным кредитным средствам наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, начинает работы по освоению земельного участка под строительный проект.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива. Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, аналогично процентным расходам.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

3.15 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, не влияющих на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации отложенного налогового актива, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и

- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, данное сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа признает отложенные налоговые обязательства в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и использует освобождение при ее приобретении, когда стоимость покупки превышает налоговую стоимость актива.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

3.16 Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

3.17 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность оказывать существенное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

4 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Из стандартов, вступающих в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения, ожидается, что МСФО (IFRS) 16 окажет существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не осуществляла досрочный переход на указанный стандарт при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

От Группы требуется применить МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года. По оценкам Группы, предполагаемое влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность Группы будет существенным. Фактическое влияние применения МСФО(IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года может измениться, поскольку:

- Группа не завершила тестирование и оценку средств контроля своих новых информационных систем;
- новые положения учетной политики могут меняться до тех пор, пока Группа не завершит процесс подготовки своей первой финансовой отчетности, включающей дату первоначального применения.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели, арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжат классифицировать аренду на финансовую и операционную.

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

Договоры аренды, по которым Группа является арендатором

Группа будет признавать новые активы и обязательства по своим договорам операционной аренды. Изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как Группа должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

Ранее Группа признавала расход по операционной аренде на равномерной основе на протяжении срока аренды и признавала активы и обязательства только в той степени, в которой была разница во времени между фактическими арендными платежами и признаваемым расходом.

В настоящее время Группа арендует земельные участки под строительство и офисные помещения. Величина минимальных арендных платежей за 12 месяцев после отчетной даты составляет 1 622 822 тыс. руб., включая плату за изменение ВРИ.

В отношении договоров финансовой аренды Группа не ожидает значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

Значительного влияния на договоры аренды, по которым Группа выступает в качестве арендодателя, от перехода на новый стандарт не ожидается.

Переход на новый стандарт

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода.

Группа применит МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам, заключенным до 1 января 2019 года и определенным как договоры аренды в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4. Группа планирует применить следующие упрощения практического характера:

- применение единой ставки дисконтирования к портфелю арендных договоров, характеристики которых являются в достаточной степени схожими;

- исключение по признанию и оценке к аренде, срок которой заканчивается в течение 12 месяцев после даты первоначального применения или ранее, и учитывать такую аренду в качестве краткосрочной;

- оценка актива в момент первоначального признания в сумме, равной обязательству по аренде, скорректированному на сумму каких-либо ранее признанных предоплаченных или начисленных арендных платежей.

Другие стандарты

Следующий стандарт, поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «*Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»,*
- *Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением (поправки к МСФО (IFRS) 9),*
- *Долгосрочные вложения в ассоциированные или совместные предприятия (поправки к МСФО (IAS) 28),*
- *Поправки к плану, сокращение плана или урегулирование обязательств (поправки к МСФО (IAS) 19),*
- *Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг. – различные стандарты*
- *Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО,*
- *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».*

5 Основные средства

(в тысячах российских рублей)	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2017 года	**-**	**13 600**	**16 213**	**50 173**	**397 472**	**477 458**
Поступления	2 166	318	4 623	27 000	-	34 107
Выбытия	-	-	(5 347)	(2 676)	(77 084)	(85 107)
Приобретение дочерних компаний	80 977	2 123	16 606	68 187	123	168 016
Перевод из одной категории в другую	-	2 169	-	(2 169)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	**83 143**	**18 210**	**32 095**	**140 515**	**320 511**	**594 474**
Поступления	44 678	100	11 189	41 185	65	97 217
Выбытия	-	-	(2 583)	(21 450)	(122)	(24 155)
Остаток на 31 декабря 2018 года	**127 821**	**18 310**	**40 701**	**160 250**	**320 454**	**667 536**
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2017 года	**-**	**9 381**	**13 078**	**38 691**	**397 472**	**458 622**
Начисление за год	3 301	1 680	2 826	13 151	-	20 958
Выбытия	-	-	(3 322)	(852)	-	(4 174)
Выбытие ранее обесцененных объектов	-	-	-	-	(77 083)	(77 083)
Перевод из одной категории в другую	-	1 194	-	(1 194)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	**3 301**	**12 255**	**12 582**	**49 796**	**320 389**	**398 323**
Начисление за год	15 787	3 197	6 825	36 767	-	62 576
Выбытия	-	-	(1 103)	(18 954)	-	(20 057)
Остаток на 31 декабря 2018 года	**19 088**	**15 452**	**18 304**	**67 609**	**320 389**	**440 842**
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2017 года	**79 842**	**5 955**	**19 513**	**90 719**	**122**	**196 151**
На 31 декабря 2018 года	**108 733**	**2 858**	**22 397**	**92 641**	**65**	**226 694**

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2018 года Группа владела 16 388 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2017 г.: 16 368 га в Московской области).

(в тысячах российских рублей)	**Земельные участки**	**Земельные участки со зданиями**	**Итого**
Остаток на 1 января 2017 года	**15 516 148**	**67 100**	**15 583 248**
Поступления	102	-	102
Выбытия	(97 536)	-	(97 536)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	186 407	(1 740)	184 667
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	824 039	-	824 039
Остаток на 31 декабря 2017 года	**16 429 160**	**65 360**	**16 494 520**
Выбытия	(10 199)	-	(10 199)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(185 516)	5 020	(180 496)
Остаток на 31 декабря 2018 года	**16 233 445**	**70 380**	**16 303 825**

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2018 года		**31 декабря 2017 года**		**Категория**
	Площадь, га	**Балансовая стоимость, тыс. руб.**	**Площадь, га**	**Балансовая стоимость, тыс. руб.**	
Мытищинский р-н, Московская область	504	5 532 395	505	5 359 500	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 561	3 032 599	6 563	3 544 510	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 096	3 104 151	9 073	3 093 650	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 124 200	199	3 018 200	с/х, ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 440 100	28	1 413 300	ЗНП
Итого	**16 388**	**16 233 445**	**16 368**	**16 429 160**	

По состоянию на 31 декабря 2018 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 880 150 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 7 754 139 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

В течение 2018 года Группа понесла операционные расходы в размере 95 297 тыс. руб. (2017 г.: 93 588 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанного в составе общехозяйственных и административных расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2018 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	**31 декабря 2018 года**	**31 декабря 2017 года**
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	15%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 12 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 22% до + 8%	В диапазоне от – 20% до + 36%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2019 – 2031 гг.	3% рост в 2018 – 2030 гг.

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

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 2 064 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 1 930 млн руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 641 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 1 530 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 604 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 550 млн руб.).

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

7 Запасы

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	37 633 964	39 359 489
Земельные участки в проектах, по которым не ведутся строительные работы	29 810 399	13 604 353
Готовая продукция	2 326 169	1 834 184
Прочие запасы	53 373	45 866
Итого запасы	**69 823 905**	**54 843 892**

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

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
По себестоимости	58 785 038	42 701 153
По чистой цене продажи	11 038 867	12 142 739
Итого	**69 823 905**	**54 843 892**

В конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством покупки 51% в акционерном капитале АО «Косметическое Объединение «Свобода» (далее – АО «Свобода») и 51% в уставном капитале ООО «Фортено», стоимость покупки которых составила 5 270 млн руб.

Руководство Группы, основываясь на договорной документации, полагает, что обязательства перед миноритарными акционерами и участниками АО «Свобода» и ООО «Фортено» ограничиваются величиной отложенной прибыли к распределению и оценивает ее равной 1 863 млн руб., исходя из финансовой модели проекта строительства, включающей в себя следующие основные параметры, определяемые условиями приобретения долей: горизонт строительства 2021 - 2026 гг., общая площадь застройки 215 тыс. кв. м. и ставка дисконтирования 10.9%. Доля меньшинства в указанных компаниях не признается, так как полностью будет выплачена за счет отложенной прибыли к распределению в проекте (Примечание 16).

Также в первом полугодии 2018 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Восточном административном округе г. Москвы посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данными участками. Стоимость приобретения составила 4 167 млн руб., в том числе уплаченный в 2017 году аванс в размере 2 700 млн руб. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 270 млн руб. и 893 млн руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы.

Во втором полугодии 2018 года Группа приобрела активы в проекте, расположенном в г. Химки мкр. Сходня посредством покупки 100% доли в компании-застройщике. Стоимость приобретения составила 478 млн руб., включая финансовые активы и обязательства, в размере 247 млн руб. и 45 млн руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы, а также с учетом признанного резерва на завершение строительства в сумме 60 млн руб. по квартирам, проданным до приобретения проекта Группой.

Прочие приобретения Группы в 2018 году были несущественны.

В течение 2018 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 1 730 792 тыс. руб. (2017 г.: 1 103 213 тыс. руб.), в отношении тех земельных участков, которые находятся в процессе девелопмента.

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

Чистая цена продажи объектов незавершенного строительства была определена в том числе с привлечением внешних независимых оценщиков, имеющих надлежащую профессиональную квалификацию и опыт оценки данных активов. Группа применила метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости незавершенного строительства по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2018 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- Темпы роста цен и затрат на строительство были приняты с учетом прогнозируемого уровня инфляции 4%;
- 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 20% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта.

Обесценение запасов на 31 декабря 2018 года составило 3 229 431 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 3 721 307 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 года запасы балансовой стоимостью 31 837 173 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 23 347 555 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

8 Авансы выданные

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2018 года**	**31 декабря 2017 года**
Авансы выданные поставщикам	7 265 032	4 626 792
За вычетом резерва под обесценение авансов	(40 193)	(52 110)
Итого авансы выданные	**7 224 839**	**4 574 682**

9 Дебиторская задолженность

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2018 года**	**31 декабря 2017 года**
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	1 157 071	1 790 808
Прочая дебиторская задолженность	839 603	857 396
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	143 186	143 186
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(277 607)	-
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	-	(222 300)
Итого финансовые активы	**1 862 253**	**2 569 090**
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	94 992	66 587
Авансовые платежи по прочим налогам	29 812	31 598
Расходы будущих периодов	14 524	2 832
Итого нефинансовые активы	**139 328**	**101 017**
Итого дебиторская задолженность	**2 001 581**	**2 670 107**

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков из состава инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости. Долгосрочная часть по указанным договорам по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 411 164 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2017 г.: 437 063 тыс. руб.).

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

10 Займы выданные

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные по амортизированной стоимости	285 735	1 387 425
Займы выданные по справедливой стоимости	-	795 653
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 921)	-
Оборотные активы		
Займы выданные по амортизированной стоимости	1 601 073	556 221
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(172 121)	-
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов	**1 702 766**	**2 739 299**

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 9.03% и 7.35% по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13%.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Основная сумма займов выданных в составе внеоборотных активов, согласно условиям договоров, погашается в период до двух лет.

Займы выданные по справедливой стоимости в сумме 795 653 тыс. руб. и займы выданные по амортизированной стоимости в сумме 108 002 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года в основном были погашены посредством приобретения контрагентов Группой (Примечание 7).

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

11 Денежные средства и их эквиваленты

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Краткосрочные депозиты в банках	14 372 838	2 094 001
Текущие счета в банках	749 628	244 804
Касса	233	116
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(38 839)	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	**15 083 860**	**2 338 921**

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4.3% - 8% годовых (31 декабря 2017 г.: рублевые депозиты под 5.57-8.15% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже BB- по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 31 декабря 2018 года 10 901 507 тыс. руб. были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

12 Капитал

Уставный капитал

(в тысячах российских рублей)	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2017 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
На 31 декабря 2018 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541

	Обыкновенные акции	
Количество акций (шт.)	**2018 год**	**2017 год**
В обращении на начало года	41 216 541	15 220 793
Выпущены	-	26 000 000
Выкупленные собственные акции	-	(4 252)
В обращении на конец года	**41 216 541**	**41 216 541**

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 шт. (2017 г.: 45 216 541 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2017 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

Приобретение под общим контролем

В сентябре 2017 года, в рамках оптимизации бизнес процессов Группы, материнской компанией Группы ООО «Концерн «РОССИУМ», было принято решение оплатить дополнительный выпуск акций Компании в размере 16 000 000 тыс. руб. путем передачи 100% акций АО «Инград». Группа отразила приобретение АО «Инград» по балансовой стоимости чистых активов в размере 6 725 023 тыс. руб. согласно его консолидированной отчетности по МСФО на дату приобретения в соответствии с выбранной учетной политикой, предусмотренной для отражения сделок по объединению компаний, находящихся под общим контролем. Большая часть активов была представлена запасами в сумме 45 769 274 тыс. руб. (74% активов), а обязательства в основном включали кредиты и займы на сумму 40 178 484 тыс. руб. (73% обязательств).

13 Убыток на акцию

Базовый и разводненный убыток на акцию	**Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода**	**Убыток за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)**	**Убыток на акцию (руб.)**
За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	41 216 541	(4 916 385)	(119,28)
За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	22 415 046	(2 679 544)	(119,54)

14 Налог на прибыль

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Текущие расходы по налогу на прибыль	15 123	51 211
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	12 519	15 706
Доход по отложенному налогу	(464 905)	(350 896)
Налог на прибыль	**(437 263)**	**(283 979)**

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12.5% и 26.5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**%**	**2017 год**	**%**
Убыток до налогообложения	**(5 450 653)**	**100**	**(2 989 829)**	**100**
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(1 090 131)	(20)	(597 966)	(20)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	840 316	15	85 599	3
Использование ранее непризнанного отложенного налогового актива	(275 124)	(5)	(74 827)	(3)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	75 157	1	287 509	10
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	12 519	1	15 706	1
Налог на прибыль	**(437 263)**	**(8)**	**(283 979)**	**(9)**

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

(в тысячах российских рублей)	**1 января 2018 года**		**Отнесено на счет прибыли или убытка**	**Эффект от применения IFRS 9 и IFRS 15**	**Результат от приобретения и выбытия дочерних компаний**	**31 декабря 2018 года**	
	ОНА	**ОНО**				**ОНА**	**ОНО**
Основные средства	564 501	(441 768)	71 192	-	(39 116)	678 313	(523 504)
Нематериальные активы	4 779	(6 120)	45	-	-	4 855	(6 151)
Инвестиционная недвижимость	30 507	(1 573 214)	(18 320)	-	-	15 783	(1 576 810)
Запасы	4 727 119	(3 304 824)	1 095 282	11 821	11 757	9 872 402	(7 331 247)
Кредиты и займы	-	(16 844)	13 439	-	-	15 291	(18 696)
Кредиторская задолженность	701 706	(1 953 224)	(1 615 663)	(47 371)	6 965	5 070 720	(7 978 307)
Дебиторская задолженность	465 308	(36 021)	1 224 129	9 967	(4)	1 859 118	(195 739)
Актив по договору	-	-	(814 410)	-	-	24 163	(838 573)
Займы выданные	28 020	-	(200 986)	58 923	-	96 757	(210 800)
Денежные средства и их эквиваленты	-	(615)	27	1 053	-	7 787	(7 322)
Перенесенные убытки прошлых лет	1 641 789	-	710 170	-	66 743	2 418 702	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	**8 163 729**	**(7 332 630)**	**464 905**	**34 393**	**46 345**	**20 063 891**	**(18 687 149)**
Взаимозачет	(5 737 732)	5 737 732	-	-	-	(16 900 971)	16 900 971
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	**2 425 997**	**(1 594 898)**	**464 905**	**34 393**	**46 345**	**3 162 920**	**(1 786 178)**

(в тысячах российских рублей)	1 января 2017 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем	31 декабря 2017 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
Основные средства	8 819	(26 533)	147 661	(7 214)	564 501	(441 768)
Нематериальные активы	-	(671)	(674)	4	4 779	(6 120)
Инвестиционная недвижимость	19 223	(1 139 447)	(422 483)	-	30 507	(1 573 214)
Запасы	10 355	(190 173)	196 309	1 405 804	4 727 119	(3 304 824)
Кредиты и займы	22 611	-	(22 955)	(16 500)	-	(16 844)
Кредиторская задолженность	245 429	(252 611)	(69 799)	(1 174 537)	701 706	(1 953 224)
Дебиторская задолженность	58 654	(238)	77 406	293 465	465 308	(36 021)
Займы выданные	2 013	(12 332)	18 281	20 058	28 020	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	(600)	(15)	-	(615)
Перенесенные убытки прошлых лет	366 324	-	427 750	847 715	1 641 789	-
Итого налоговые активы/(обязательства)	**733 428**	**(1 622 005)**	**350 896**	**1 368 780**	**8 163 729**	**(7 332 630)**
Взаимозачет	(571 165)	571 165	-	-	(5 737 732)	5 737 732
Чистые налоговые активы/(обязательства)	**162 263**	**(1 050 840)**	**350 896**	**1 368 780**	**2 425 997**	**(1 594 898)**

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2018 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли в налоговом учете.

В связи с наличием разночтений в трактовке норм налогового законодательства, величина потенциальных расходов может существенно варьироваться, в том числе в части оценки операций между компаниями Группы, в 2018 году Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 1 424 730 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 123 387 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 5 592 762 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 223 301 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

15 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2020-2025	16 041 429	15 975 375
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2020-2022	5 266 118	10 719 203
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2020-2022	19 996 153	14 997 086
Займы	8,00%-15,00%	2020-2022	-	1 251 281
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			**41 303 700**	**42 942 945**

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы	7,00%	2019	6 012	8 035 479
Банковские кредиты	15,00%-17,00%	2019	1 600 907	1 349 016
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2019	5 127 616	50 895
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2019	12 913 672	282 710
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			**19 648 207**	**9 718 100**
Итого кредиты и займы полученные			**60 951 907**	**52 661 045**

По состоянию на 31 декабря 2018 года средневзвешенная ставка привлечения составила 10.98% (31 декабря 2017г.: 12.36%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2018 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 31 декабря 2018 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 1 934 323 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 11 044 263 тыс. руб.).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	Привлечение	Погашение	Прочие неденежные изменения	31 декабря 2018 года
Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	51 282 593	92 789 025	(85 516 361)	695 069	59 250 326
Обязательства по финансовой аренде	18 473	8 814	(8 473)	6 626	25 440
Итого финансовые обязательства	**51 301 066**	**92 797 839**	**(85 524 834)**	**701 695**	**59 275 766**

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 701 581 тыс. руб. (31 декабря 2017 года: 1 378 452 тыс. руб.).

Прочие неденежные изменения включают внешние займы, приобретенные в рамках сделок по приобретению активов (Примечание 7) в сумме 1 140 069 тыс. руб., исключая займы ранее полученные Группой от приобретаемых компаний в сумме 270 000 тыс. руб. и операции по взаимозачету в сумме 175 000 тыс. руб.

Обязательства по финансовой аренде отражены в составе кредиторской задолженности (Примечание 16)

В декабре 2018 года Группа выпустила третий облигационный займ серии БО-001Р-02 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 8 декабря 2023 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года - 10%.

В ноябре 2017 года Группа выпустила второй облигационный займ серии БО-001Р-01 на сумму 10 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 24 мая 2019 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года – 10.5%. В 2018 году 2 446 333 тыс. руб. были выкуплены компанией Группы.

В марте 2017 года Группа разместила облигационный займ серии БО-01 на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой и с офертой 26 марта 2019 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года -10.5%.

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 28.

16 Кредиторская задолженность

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	7 423 950	2 323 291
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	151 023	129 872
Задолженность по финансовой аренде	25 440	18 473
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	372	140
Итого финансовые обязательства	**7 600 785**	**2 471 776**
Итого кредиторская задолженность	**7 600 785**	**2 471 776**

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн руб., сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10.35% в размере 2 875 млн руб., а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора (Примечание 7) в сумме 1 863 млн руб., отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

17 Обязательства по договорам с покупателями

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	33 208 018	11 301 945
Авансы, полученные по договорам на строительство	8 679	79 523
Прочие авансы полученные	80 523	118 797
Итого обязательства по договорам с покупателями	**33 297 220**	**11 500 265**

18 Резервы

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Резерв на завершение строительства	840 658	707 404
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	368 446	49 858
Резерв по убыточным контрактам	298 303	-
Резервы по судебным искам	241 253	324 637
Резерв по гарантийным обязательствам	125 531	124 711
Прочие резервы	10 620	3 186
Итого резервы	**1 884 811**	**1 209 796**

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	Резерв на завершение строительства	Резервы по отпускам, годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2017 года	**976 287**	**29 898**	**-**	**326 187**	**105 387**	**1 437 759**
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	174 643	9 864	-	19 039	36 862	240 408
Использование резерва	(519 877)	(6 852)	-	(47 960)	(14 352)	(589 041)
Приобретения дочерних обществ под общим контролем	76 351	16 948	-	27 371	-	120 670
Остаток на 1 января 2018 года до корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15	**707 404**	**49 858**	**-**	**324 637**	**127 897**	**1 209 796**
Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 15	67 275	-	83 907	-	-	151 182
Остаток на 1 января 2018 года после корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15	**774 679**	**49 858**	**83 907**	**324 637**	**127 897**	**1 360 978**
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	240 416	412 058	403 524	(4 141)	11 440	1 063 297
Использование резерва	(174 437)	(95 203)	(189 128)	(79 243)	(3 186)	(541 197)
Приобретение дочерних компаний	-	1 733	-	-	-	1 733
Остаток на 31 декабря 2018 года	**840 658**	**368 446**	**298 303**	**241 253**	**136 151**	**1 884 811**

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

19 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

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

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Группа в ходе выполнения девелоперских проектов осуществляет операции по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы. Существует вероятность того, что налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы по передаче активов, могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых, по оценкам Руководства Группы может быть существенным, но не превышает 900 млн руб.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

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

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

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

20 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 2018 и 2017 годы:

	Земельный банк		Девелопмент	
(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**	**2018 год**	**2017 год**
Географические сегменты				
Москва	-	1	15 853 728	222 205
Московская область	24 678	19 044	8 665 828	7 997 380
Итого выручка	**24 678**	**19 045**	**24 519 556**	**8 219 585**
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	-	400	23 959 335	7 962 016
• *жилые помещения*	-	-	*22 817 762*	*7 949 196*
• *нежилые помещения*	-	*400*	*1 141 573*	*12 820*
Выручка от аренды, агентских и прочих услуг	24 678	18 645	448 224	147 225
Выручка от переуступки прав требования	-	-	45 062	88 622
Выручка по договорам на строительство	-	-	66 935	21 722
Итого выручка	**24 678**	**19 045**	**24 519 556**	**8 219 585**
Метод признания выручки				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	19 713 706	-
Выручка по договорам на строительство	-	-	66 935	21 722
Выручка от аренды	23 817	18 640	108 076	8 440
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	400	4 245 629	7 962 016
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	861	5	340 148	138 785
Выручка от переуступки прав требования	-	-	45 062	88 622
Итого выручка	**24 678**	**19 045**	**24 519 556**	**8 219 585**

В выручке за 2018 год, была признана сумма в размере 6 724 130 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2017 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2018 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 25 817 915 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

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

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2018 году от 10% до 13%, в 2017 году от 11% до 15%.

21 Себестоимость реализации

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	15 487 185	-
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	3 275 235	7 108 166
Себестоимость агентских и прочих услуг	146 230	130 813
Себестоимость по договорам на строительство	53 555	13 010
Себестоимость от переуступки прав требования	52 839	67 236
Восстановление стоимости запасов	(1 469)	(50 550)
Итого себестоимость	**19 013 575**	**7 268 675**

22 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Заработная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	1 606 932	458 187
Страховые взносы в пенсионный фонд	254 204	73 727
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	121 206	26 615
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	1 433 938	581 876
Агентское вознаграждение	157 235	11 096
Эксплуатационные услуги	29 082	24 242
Амортизация основных средств и нематериальных активов	18 357	6 315
Прочее	240 654	35 264
Общехозяйственные и административные расходы		
Налоги, за исключением налога на прибыль	356 441	222 140
Аренда	269 587	107 543
Электроэнергия и коммунальные услуги	155 511	63 773
Информационные, консультационные услуги	106 077	58 209
Расходы на обеспечение безопасности	82 803	38 133
Материалы	80 405	31 790
Ремонт и техническое обслуживание	62 684	15 745
IT услуги	49 144	24 027
Амортизация основных средств	40 247	13 506
Расходы на связь	13 531	5 913
Амортизация нематериальных активов	12 770	8 757
Прочее	94 995	24 875
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	**5 185 803**	**1 831 733**

Заработная плата и страховые взносы в размере 269 790 тыс. руб. были списаны в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости.

В состав расходов на оплату труда включается переменная часть вознаграждения сотрудников Коммерческого департамента, рассчитанная как процент от объема фактической контрактации.

23 Финансовые доходы

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Проценты к получению по банковским депозитам	355 479	33 229
Проценты к получению по займам выданным	279 344	138 128
Прочие финансовые доходы	91 662	9
Итого финансовые доходы	**726 485**	**171 366**

24 Финансовые расходы

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Проценты по кредитам и займам полученным	5 012 774	2 497 056
Проценты по облигационным займам	1 540 225	877 007
Значительный компонент финансирования	1 308 572	-
Прочие финансовые расходы	136 231	26 698
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	32 509	-
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов (Примечание 7)	(1 730 792)	(1 103 213)
Итого финансовые расходы	**6 299 519**	**2 297 548**

25 Прочие расходы, нетто

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Убыток от выбытия актива и обязательств, предназначенных для продажи**	(135 480)	-
Штрафы и пени	(56 025)	(164 317)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(46 978)	(18 878)
Убыток от продажи и списания основных средств	(1 602)	(3 392)
Невозмещаемый НДС	(476)	(29 324)
Резерв по судебным искам и платежам	-	(19 039)
Прочие расходы	(86 901)	(30 102)
Пени и штрафы полученные	84 575	1 351
Доход от списания кредиторской задолженности	42 010	19 077
Восстановление/(создание) резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	40 997	(20 195)
Восстановление резерва по судебным искам	4 141	-
Доходы от продажи основных средств	605	141
Прочие доходы	114 132	17 543
Итого прочие расходы, нетто	**(41 002)**	**(247 135)**

** С целью расширения девелоперского портфеля в конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 51% акций АО «Свобода», производство косметических средств которого размещено на указанных участках. На момент получения контроля Группой было принято решение о реорганизации компании путем выделения косметического производства с его последующей продажей и перемещением. Таким образом, Группа при первоначальном признании классифицировала активы и связанные с ними обязательства косметического производства в качестве выбывающей группы в сумме активов в размере 1 004 134 тыс. руб. и обязательств в размере 749 457 тыс. руб. В ноябре 2018 года Группа завершила сделку по продаже косметического производства, справедливая стоимость вознаграждения составила 119 197 тыс. руб. С даты приобретения контроля до даты реализации на указанном дочернем предприятии существенного финансового результата получено не было.

26 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов представлено ниже:

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2018 года**	**31 декабря 2017 года**
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(16 041 429)	(26 153 283)
Займы выданные	229 836	-
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	9 213 168	1 628 450
Запасы (капитализированные расходы)	804 545	1 147 982
Займы выданные	29 482	-
Дебиторская задолженность	69 315	72
Кредиты и займы полученные	(13 241 716)	(8 508 021)
Кредиторская задолженность	(18 351)	(294)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 12.39% на срок от года до семи лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 21 421 792 тыс. руб. являются обеспеченными.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа получила поручительство по займам выданным на сумму 259 318 тыс. руб. от контролирующего акционера.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2018 и 2017 годов представлены ниже:

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Выручка	11 561	2 211
Себестоимость	(2 037)	(525 065)
Коммерческие и административные расходы	(133 633)	(39 347)
Финансовые доходы	287 949	72 086
Финансовые расходы	(4 102 421)	(1 461 917)
Прочие (расходы)/доходы	-	(157)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

(в тысячах российских рублей)	**2018 год**	**2017 год**
Заработная плата и прочие выплаты	338 773	88 691
Страховые взносы в Пенсионный фонд	39 340	12 404

27 Сегментная информация

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

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

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

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

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

(в тысячах российских рублей)	**Земельный банк**	**Девелопмент**	**Итого**
За год, закончившийся 31 декабря 2018			
Итого выручка по сегменту	24 762	24 521 821	24 546 583
Межсегментные операции	(84)	(2 265)	(2 349)
Выручка от внешней реализации	**24 678**	**24 519 556**	**24 544 234**
Убыток до налогообложения	**(408 215)**	**(5 042 438)**	**(5 450 653)**

(в тысячах российских рублей)	**Земельный банк**	**Девелопмент**	**Итого**
За год, закончившийся 31 декабря 2017			
Итого выручка по сегменту	19 129	8 219 774	8 238 903
Межсегментные операции	(84)	(189)	(273)
Выручка от внешней реализации	**19 045**	**8 219 585**	**8 238 630**
Убыток до налогообложения	**(966 987)**	**(2 022 842)**	**(2 989 829)**

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 20.

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах российских рублей)	**31 декабря 2018 года**	**31 декабря 2017 года**
Активы по сегментам		
Земельный банк	17 929 501	19 261 339
Девелопмент	101 882 503	71 336 761
Итого активы по сегментам	**119 812 004**	**90 598 100**
Исключение операций между сегментами	(2 865 616)	(4 282 529)
Итого активы	**116 946 388**	**86 315 571**
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	14 292 730	12 405 218
Девелопмент	94 291 829	61 483 520
Итого обязательства по сегментам	**108 584 559**	**73 888 738**
Исключение операций между сегментами	(2 865 616)	(4 282 529)
Итого обязательства	**105 718 943**	**69 606 209**

28 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 31 декабря 2018 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, включая активы по договорам с покупателями, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.

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

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

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

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

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

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 31 декабря 2018 года.

(в тысячах российских рублей)	**Валовая балансовая стоимость**	**Оценочный резерв под обесценение**	**Кредитно-обесцененные**
Низкий риск	2 114 551	-	Нет
Нормальный риск	712 758	-	Нет
Повышенный риск	546 141	(122 815)	Да
Сомнительная задолженность	2 398	(1 857)	Да
Убыток	152 935	(152 935)	Да
Итого	**3 528 783**	**(277 607)**	

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года.

31 декабря 2018 года *(в тысячах российских рублей)*	**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**
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	15 122 699	-	-	15 122 699
Итого	**15 122 699**	**-**	**-**	**15 122 699**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(38 839)**	**-**	**-**	**(38 839)**
Балансовая стоимость	**15 083 860**	**-**	**-**	**15 083 860**
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 886 808	-	-	1 886 808
Итого	**1 886 808**	**-**	**-**	**1 886 808**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(184 042)**	**-**	**-**	**(184 042)**
Балансовая стоимость	**1 702 766**	**-**	**-**	**1 702 766**
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	1 985 068	-	154 792	2 139 860
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	*780 796*	-	-	*780 796*
Итого	**1 985 068**	**-**	**154 792**	**2 139 860**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(122 815)**	**-**	**(154 792)**	**(277 607)**
Балансовая стоимость	**1 862 253**	**-**	**-**	**1 862 253**

01 января 2018 года *(в тысячах российских рублей)*	**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**
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	2 338 921	-	-	2 338 921
Итого	**2 338 921**	**-**	**-**	**2 338 921**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(6 428)**	**-**	**-**	**(6 428)**
Балансовая стоимость	**2 332 493**	**-**	**-**	**2 332 493**

01 января 2018 года *(в тысячах российских рублей)*	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
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 943 646	-	-	1 943 646
Итого	**1 943 646**	**-**	**-**	**1 943 646**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(293 454)**	**-**	**-**	**(293 454)**
Балансовая стоимость	**1 650 192**	**-**	**-**	**1 650 192**
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	-	-	-	-
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	2 569 090	-	222 300	2 791 390
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	*1 162 037*	-	-	*1 162 037*
Итого	**2 569 090**	**-**	**222 300**	**2 791 390**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(73 567)**	**-**	**(222 300)**	**(295 867)**
Балансовая стоимость	**2 495 523**	**-**	**-**	**2 495 523**

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости:

	Денежные средства и их эквиваленты	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	**(6 428)**	**(293 454)**	**(295 867)**	**(595 749)**
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(32 411)	109 412	(41 050)	35 951
Списание	-	-	59 310	59 310
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	**(38 839)**	**(184 042)**	**(277 607)**	**(500 488)**

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2018 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года имели только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года финансовые обязательства Группы были с фиксированной и плавающей процентными ставками.

Так как Группа не имеет активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

(в тысячах российских рублей)	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2018 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	303 082	17 996 759	6 194 274	51 201 396	12 135 524	87 831 035	60 951 907
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	432 332	1 107 152	1 325 494	4 819 159	-	7 684 137	7 600 785
Итого финансовые обязательства	**735 414**	**19 103 911**	**7 519 768**	**56 020 555**	**12 135 524**	**95 515 172**	**68 552 692**

(в тысячах российских рублей)	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2017 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	547 224	2 964 987	11 225 838	38 758 792	12 670 625	66 167 466	52 661 045
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	1 133 655	929 521	392 811	101 816	-	2 557 803	2 471 776
Итого финансовые обязательства	**1 680 879**	**3 894 508**	**11 618 649**	**38 860 608**	**12 670 625**	**68 725 269**	**55 132 821**

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала, необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

29 Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

(в тысячах российских рублей)	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтроли-рующую долю участия	Накопленная неконтроли-рующая доля участия в дочерней компании	Прибыль/ (убыток), приходящий-ся на неконт-ролирующую долю участия	Накопленная неконтроли-рующая доля участия в дочерней компании
	2018 год	**31 декабря 2018 года**	**2017 год**	**31 декабря 2017 года**
ООО «Инвестиции в градостроительство»	(93 197)	(96 209)	(24 557)	(3 012)
ООО «Инград Недвижимость»*	(3 808)	(4 191)	(1 749)	(383)
Итого	**(97 005)**	**(100 400)**	**(26 306)**	**(3 395)**

* На 31 декабря 2018 года ООО «Инград Недвижимость» принадлежит 0.1% в компании ООО «Осенний квартал», активы этой компании составляют 9 437 556 тыс. руб.

30 События после отчетной даты

В апреле 2019 года Группа продала 2,4 млрд руб. ранее выкупленных Группой облигаций по выпуску 001Р-01.

В феврале 2019 года Группа получила проектное финансирование с лимитом 2 млрд руб.

В марте 2019 года Группа выплатила купонный доход по облигационному займу в размере 261 800 тыс. руб.

31 Прочие раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Атиль Парковая»	100%	100%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «БКК «Серебряный бор»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»)	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» (ООО «Глобус Холл»)	100%	100%	Россия
АО «Группстрой-С»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	100%	Россия
ООО «Инград Недвижимость»	99%	99%	Россия
АО «Камвольное предприятие «Октябрь»*	-	100%	Россия
ООО «Компания «Стефания»	100%	100%	Россия
ООО «МастерВилл»	100%	100%	Россия
ООО «Осенний квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Просторная долина»	100%	100%	Россия
ООО «Сигма-Хаус»	100%	100%	Россия
ООО «Симоновская»	100%	100%	Россия
АО «СТОА-17»	100%	100%	Россия

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград»)**	19.9%	19.9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Полис»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	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%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»***	100%	-	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»***	51%	-	Россия
ООО «Фортено»***	51%	-	Россия
ООО «Норд-Инвест»***	100%	-	Россия
ООО «Юринком»***	100%	-	Россия
ООО «БИЗНЕС И НЕДВИЖИМОСТЬ» ***	100%	-	Россия
ООО «Лев» ***	100%	-	Россия
ООО «Лидер групп» ***	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»****	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар» ***	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская» ***	100%	-	Россия
ООО «Роза ветров»*****	-	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия» *****	-	100%	Россия
ООО «Русская земля» *****	-	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»*****	-	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»*****	-	100%	Россия
ООО «Спектрум»*****	-	100%	Россия
ООО «Верес»*****	-	100%	Россия
ООО «Агропром»*****	-	100%	Россия
ООО «Хлорис»*****	-	100%	Россия
ООО «Агродолина»*****	-	100%	Россия
ООО «Вектор»*****	-	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»*****	-	100%	Россия
ООО «Остара»*****	-	100%	Россия
ООО «Агросервис»*****	-	100%	Россия
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)*****	-	100%	Россия
ООО «Агротех»*****	-	100%	Россия
ООО «Урожай»*****	-	100%	Россия

* Ликвидировано в октябре 2018 года.

** Группа является миноритарным акционером ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград») (доля 19.94%), однако контролирует общество через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определяет стратегическое развитие компании. Основная выручка ООО «Инвестиции в градостроительство» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы.

*** Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (Примечание 7).

**** Создание дочернего общества путем учреждения в июне 2018 года.

***** Реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в январе 2018 года.

Группа «ИНГРАД»

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

Группа ИНГРАД

Содержание

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

(в тысячах российских рублей)	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	4	1 077 890	226 694
Инвестиционная недвижимость	5	15 773 870	16 303 825
Отложенные налоговые активы		2 848 971	3 162 920
Дебиторская задолженность	6	272 603	411 184
Займы выданные	9	3 267 328	273 814
Прочие внеоборотные активы		22 694	24 676
Итого внеоборотные активы		**23 263 856**	**20 403 093**
Оборотные активы			
Запасы	6	70 804 890	69 823 905
Авансы выданные	7	10 363 621	7 224 639
Дебиторская задолженность	8	2 243 981	1 590 417
Актив по договору	19	1 048 284	1 398 923
Авансовые платежи по налогу на прибыль		9 009	2 399
Займы выданные	9	1 785 267	1 428 952
Денежные средства и их эквиваленты	10	17 726 193	15 093 860
Итого оборотные активы		**103 963 245**	**96 543 295**
ИТОГО АКТИВЫ		**127 227 101**	**116 946 388**
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	11	41 170 557	41 216 541
Добавочный капитал		46 226 078	46 226 078
Непокрытый убыток		(77 606 866)	(76 114 774)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		**9 787 769**	**11 327 845**
Неконтролирующая доля участия		**(189 275)**	**(100 400)**
ИТОГО КАПИТАЛ		**9 598 494**	**11 227 446**
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства		1 605 348	1 786 178
Кредиты и займы полученные	14	42 051 646	41 303 700
Кредиторская задолженность	15	4 881 865	4 717 376
Обязательства по договорам аренды		733 355	21 089
Резервы	17	564 662	313 717
Итого долгосрочные обязательства		**49 836 876**	**48 142 070**
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	14	21 774 746	19 648 207
Кредиторская задолженность	15	3 614 985	2 857 969
Обязательства по договорам с покупателями	16	39 885 301	33 297 220
Обязательства по договорам аренды		1 026 684	4 341
Текущие налоговые обязательства		166 371	198 042
Резервы	17	1 323 444	1 571 094
Итого краткосрочные обязательства		**67 791 731**	**57 576 873**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**117 628 607**	**105 718 943**
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**127 227 101**	**116 946 388**

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

Президент _____ Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов _____ Барсуков П.Г.

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

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

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

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

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

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

1. Общая информация

1.1. Описание деятельности

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

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 30 июня 2019 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

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

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

1.2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

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

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

2. Основы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

2.1 Основы подготовки

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

2.2 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

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

2.5 Изменение учетной политики и порядка представления данных

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

Во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок распределения расходов на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не передаваемых в общедолевую собственность, и перестала включать данные расходы в расчет степени завершенности. В связи с чем эффект перехода на МСФО (IFRS) 15, представленный в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев 2018 года, был пересчитан, но, по мнению Группы, составил несущественную величину и был включен в результаты второго полугодия 2018 года.

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

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

МСФО (IFRS) 16

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

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

Определение аренды

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

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

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

Учет у арендатора

Группа арендует активы, включая объекты недвижимости и земельные участки.

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

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

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

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

Существенные положения учетной политики

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

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

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

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

Переход на новый стандарт

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

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

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

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

Учет у арендодателя

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

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

Влияние на финансовую отчетность

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

(в тысячах российских рублей)	**1 января 2019 года**
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	737 577
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов	1 158 249
Обязательства по аренде в составе кредиторской задолженности	1 895 826

Влияние за период

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

3. Основные положения учетной политики

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

4. Основные средства

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

5. Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2018 года. Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно. Определение справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками,

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

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

6. Запасы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Авансы выданные

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

8. Дебиторская задолженность

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

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

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

9. Займы выданные

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

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 7,8% и 6,9% годовых по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13% годовых.

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

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

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

10. Денежные средства и их эквиваленты

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

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

По состоянию на 30 июня 2019 года 14 420 089 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 901 507 тыс. руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона №214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 27.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

(в тысячах российских рублей)	**30 июня 2019 года**	**31 декабря 2018 года**
Эскроу счета	770 676	-

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

11. Уставный капитал

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

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

12. Убыток на акцию

Убыток на акцию рассчитывается следующим образом:

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

13. Налог на прибыль

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

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12,5% и 26,5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

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

14. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

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

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

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

15. Кредиторская задолженность

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

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн руб., сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. В составе кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2019 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,35% в размере 3 019 млн руб., а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора в сумме 1 863 млн руб.

16. Обязательства по договорам с покупателями

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

17. Резервы

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

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

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

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

18. Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

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

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Группа в ходе выполнения девелоперских проектов осуществляет операции по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы. Существует вероятность того, что налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы по передаче активов, могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых, по оценкам Руководства Группы может быть существенным, порядка 900 млн руб.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

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

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

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

Судебные иски

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

19. Выручка

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

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

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

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

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2019 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 22 929 095 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

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

При переходе на МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия (ДДУ), заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон №214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторжимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторжимость. Группа пересмотрела порядок признания таких договоров и допризнала выручку по ним по проценту завершенности во втором полугодии 2018 года в размере 200 033 тыс. руб. В первом полугодии 2018 года выручка по таким ДДУ признавалась в момент времени.

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

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

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

20. Себестоимость

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

21. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

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

22. Финансовые доходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)	**2019**	**2018**
Проценты к получению по банковским депозитам	544 225	71 505
Проценты к получению по займам выданным	209 559	145 638
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	15 000	-
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	10 775	100 764
Прочие финансовые доходы	42 128	33 204
Итого финансовые доходы	**821 687**	**351 111**

23. Финансовые расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)	**2019**	**2018**
Проценты по кредитам и займам полученным	1 915 588	2 318 239
Проценты по облигационным займам	1 329 140	819 777
Значительный компонент финансирования	1 268 026	327 021
Начисление резерва под обесценение займов выданных	141 298	-
Проценты по аренде	85 727	1 623
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	15 399	6 384
Банковские услуги	12 610	4 443
Прочие финансовые расходы	66 038	28 777
За вычетом расходов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 6)	(989 490)	(958 213)
Итого финансовые расходы	**3 844 336**	**2 548 051**

24. Прочие расходы, нетто

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

25. Операции со связанными сторонами

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

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

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

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

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

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

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

26. Сегментная информация

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

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

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

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

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы.

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

(в тысячах российских рублей)	**Земельный банк**	**Девелопмент**	**Итого**
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)**
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018			
Итого выручка по сегменту	3 946	7 009 195	7 013 141
Межсегментные операции	(42)	(596)	(638)
Выручка от внешней реализации	**3 904**	**7 008 599**	**7 012 503**
Прибыль/(убыток) до налогообложения	**6 139**	**(2 973 584)**	**(2 967 445)**

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

Сегментные активы и обязательства

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

27. Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Финансовые активы по состоянию на 30 июня 2019 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, включая активы по договорам с покупателями, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.

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

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

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

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

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

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

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

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении дебиторской задолженности и активов по договору по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года.

30 июня 2019 года

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

31 декабря 2018 года

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

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2019 года и 1 января 2019 года.

30 июня 2019 года *(в тысячах российских рублей)*	**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**
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	17 767 431	-	-	17 767 431
Итого	**17 767 431**			**17 767 431**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(39 238)**	**-**	**-**	**(39 238)**
Балансовая стоимость	**17 728 193**	**-**	**-**	**17 728 193**
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	5 347 660	-	-	5 347 660
Итого	**5 347 660**			**5 347 660**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(314 565)**	**-**	**-**	**(314 565)**
Балансовая стоимость	**5 033 095**	**-**	**-**	**5 033 095**

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

1 января 2019 года *(в тысячах российских рублей)*	**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**
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	15 122 699	-	-	15 122 699
Итого	**15 122 699**	**-**	**-**	**15 122 699**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(38 839)**	**-**	**-**	**(38 839)**
Балансовая стоимость	**15 083 860**	**-**	**-**	**15 083 860**
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 886 808	-	-	1 886 808
Итого	**1 886 808**	**-**	**-**	**1 886 808**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(184 042)**	**-**	**-**	**(184 042)**
Балансовая стоимость	**1 702 766**	**-**	**-**	**1 702 766**
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга, в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 985 068 *780 796*	- -	154 792 -	2 139 860 *780 796*
Итого	**1 985 068**	**-**	**154 792**	**2 139 860**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	**(122 815)**	**-**	**(154 792)**	**(277 607)**
Балансовая стоимость	**1 862 253**	**-**	**-**	**1 862 253**

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

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

30 июня 2018 года *(в тысячах российских рублей)*	**Денежные средства и их эквиваленты**	**Займы выданные**	**Дебиторская задолженность**	**Итого**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	**(6 428)**	**(293 454)**	**(295 867)**	**(595 749)**
Чистое (создание)/ восстановление резерва	(6 384)	100 764	(5 898)	**88 482**
Списание актива за счет резерва	-	-	1 379	**1 379**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2018 года	**(12 812)**	**(192 690)**	**(300 386)**	**(505 888)**

28. События после отчетной даты

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

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

29. Прочие раскрытия

Информация о юридической структуре Группы представлена ниже:

Компания	**Доля участия Группы на 30 июня 2019 года**	**Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года**	**Страна регистрации, место ведения деятельности**
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Атиль Парковая»	100%	100%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Серебряный парк»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»)	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» (ООО «Глобус Холл»)	100%	100%	Россия
ООО «Группстрой-С»**	-	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	100%	Россия

Компания	Доля участия Группы на 30 июня 2019 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Инград Недвижимость»	99%	99%	Россия
ООО «Компания «Стефания»	100%	100%	Россия
ООО «МастерВилл»	100%	100%	Россия
ООО «Осенний квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Просторная долина»	100%	100%	Россия
ООО «Сигма-Хаус»	100%	100%	Россия
ООО «Симоновская»	100%	100%	Россия
ООО «СТОА-17»**	-	100%	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград»)***	19,9%	19,9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Полис»	100%	100%	
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»*	-	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион»*	-	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К.«АТЛАНТА»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»	100%	100%	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»	51%	51%	Россия
ООО «Фортено»	51%	51%	Россия
ООО «Норд-Инвест»	51%	51%	Россия
ООО «Юринком»	51%	51%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будующего» (ООО «Бизнес и Недвижимость)	100%	100%	Россия
ООО «Лев»	100%	100%	Россия
ООО «Лидер групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	100%	100%	Россия
ООО «Президент»****	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент»*****	100%	-	Россия

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

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

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

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

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

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Вступление

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

Объем обзорной проверки

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

Проверяемое лицо ПАО «ИНГРАД»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700032442

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628

член Саморегулируемой организации аудиторов Российский Союз аудиторов (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053023

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

Вывод

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

Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

23 августа 2019 года

ОПИН
Девелоперская группа

Публичное акционерное общество
«Открытые инвестиции»

ПРИКАЗ

«29» декабря 2015г. №35/ОП

Москва

Об учетной политике на 2016г.

Руководствуясь Федеральным законом Российской федерации "О бухгалтерском учете" от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета ПАО «ОПИН» на 2016 год (Приложение № 1).
2. Утвердить Положение об учетной политике для целей налогового учета ПАО «ОПИН» на 2016 год (Приложение № 2).
3. Утвердить рабочий план счетов ПАО «ОПИН » на 2016 год (Приложение № 3).
4. Утвердить регистры бухгалтерского учета ПАО «ОПИН» на 2016 год (Приложение № 4).
5. Изменения и дополнения в учетную политику в течение отчетного года вносить путем издания приказа в следующих случаях:
   - изменения законодательства Российской Федерации или нормативных актов по бухгалтерскому учету;
   - разработки обществом новых способов ведения бухгалтерского учета;
   - существенного изменения условий его деятельности, которое может быть связано с реорганизацией юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование), сменой собственников, изменением видов деятельности.
6. Координацию работ по определению и изменению учетной политики оставляю за собой.

Генеральный директор А. С. Крылов

Приложение № 1
К приказу ПАО «ОПИН»
От «29» 12 2015 № 35/ОД

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА
ПАО «ОПИН» на 2016 год

Москва

Общие вопросы, регулирующие порядок формирования настоящей учетной политики

1.1. Основными нормативными документами, регулирующими вопросы учетной политики Публичного акционерного общества « Открытые инвестиции» являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету (далее ПБУ) «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденный Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н;
- Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. № 49 ;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда", утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.12.2008 № 116н;
- ПБУ 3/2006 "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте", утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н;
- ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н;
- ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н ;
- . приказа Минфина РФ от 24.12.2010 №186н);
- ПБУ 7/98 "События после отчетной даты", утвержденное Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н;
- ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н;
- ПБУ 9/99 "Доходы организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н;
- ПБУ 10/99 "Расходы организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н;
- ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах", утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.04. 2008 № 48н;
- ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", утвержденное Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н;
- ПБУ 13/2000 "Учет государственной помощи", утвержденное Приказом Минфина РФ от 16.10.2000 № 92н;
- ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н ;
- ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н;
- ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", утвержденное Приказом Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н;
- ПБУ 17/02 "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы", утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 115н;
- ПБУ 18/02 "Учет расходов по налогу на прибыль", утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н ;
- ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н .
- ПБУ 20/03 "Информация об участии в совместной деятельности», утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н.
- ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений», утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н ;
- другие нормативные акты.

1.2. Основными задачами бухгалтерского учета являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении,
- обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами,
- своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности,
- выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.

1.3. Формирование данной учетной политики осуществляется на базе следующих допущений:

- допущение имущественной обособленности - имущество и обязательства организации учитываются обособленно от имущества и обязательств собственников этой организации;
- допущение непрерывности деятельности - организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущение последовательности применения учетной политики - выбранная организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты.

1.4. Учетная политика обеспечивается благодаря выполнению следующих требований:

- полнота отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности;
- своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности;
- осмотрительность, выражающаяся в большей готовности отражения в бухгалтерском учете потерь (расходов) и пассивов, чем доходов и активов;
- приоритет содержания перед формой, выражающийся в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете исходя не только из их правовой формы, но и из экономического содержания и хозяйственной ситуации, в которой они возникли;
- непротиворечивость, выражающаяся в тождестве информации аналитического и синтетического учета, а также эквивалентности показателей бухгалтерской отчетности данным синтетического и аналитического учета;
- рациональность, выражающаяся в ведении бухгалтерского учета сообразно размерам организации и масштабам его деятельности.

1.5. В соответствии с Законом от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ (ст.7):

- ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются Генеральным директором Общества;
- ведение бухгалтерского учета Общества возложено на Главного бухгалтера.

1.6. Настоящим приказом в своей деятельности должны руководствоваться все лица общества, связанные с решением вопросов, относящихся к учетной политике:

- руководители и работники всех структурных подразделений, служб и отделов общества, отвечающие за своевременное представление первичных документов и иной учетной информации в бухгалтерию;
- работники бухгалтерии, отвечающие за своевременное и качественное выполнение всех видов учетных работ и составление достоверной отчетности всех видов.

1.7 Данная учетная политика не является исчерпывающей и при внесении в законодательные акты, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета, значительных изменений может дополняться отдельными приказами по Обществу с доведением внесенных изменений до налоговых органов.
Учетная политика может дополняться в случае начала осуществления новых видов деятельности, не предусмотренных настоящей учетной политикой.

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
1. Организация бухгалтерского учета	Бухгалтерский учет в ПАО «ОПИН» ведется силами бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером.	1. Статья 7 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». 2. Раздел 1 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
2. Формы первичной учетной документации и внутренней отчетности. Правила документооборота. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций	ПАО «ОПИН» оформляет свои хозяйственные операции оправдательными документами, составленными по формам, содержащимся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации. Документы, формы которых не предусмотрены в этих альбомах, разрабатываются Обществом самостоятельно и утверждаются Приказом руководителя. Вышеуказанные самостоятельно разработанные формы первичной документации должны содержать обязательные реквизиты, установленные законом «О бухгалтерском учете». ПАО «ОПИН» ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках. В случае, если договорными отношениями с контрагентами предусмотрены/согласованы самостоятельные формы первичных документов, хозяйственные операции подлежат оформлению с применением указанных первичных документов.	1. Статьи 7 и 9 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». 2. Пункт 13 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
3. Система внутрипроизводственного учета, отчетности и контроля	ПАО «ОПИН» самостоятельно разрабатывает систему внутрипроизводственного учета, отчетности и контроля, исходя из своих особенностей.	1. Статья 7 Федерального Закона от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
4. Формы бухгалтерского учета (система счетоводства)	ПАО «ОПИН» применяет следующие регистры бухгалтерского учета, разработанные при соблюдении российских методологических правил бухгалтерского учета: - машинограммы, полученные с использованием автоматизированных систем бухгалтерского учета «1С»; - бухгалтерские справки; - таблицы EXCEL	1. Статья 10 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете"

5. Инвентаризация имущества и обязательств	Инвентаризация в ПАО «ОПИН» проводится: - материально-производственных запасов – ежегодно по состоянию на 1 октября; - основных средств – раз в три года по состоянию на 1 ноября; - наличных денежных средств – на последний рабочий день каждого месяца; - иного имущества, расчетов и обязательств – ежегодно по состоянию на 31 декабря.	1. Статья 11 Федерального Закона от 06.12.11 №402ФЗ "О бухгалтерском учете". 2. Пункт 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
6. Детализация показателей по статьям форм бухгалтерской отчетности	Детализация показателей по статьям бухгалтерского баланса производится в соответствии отдельным приложением к приказу об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета. Детализация показателей по статьям иных форм бухгалтерской отчетности дополнительно не производится:	«О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 № 66н
7. Форма представления и состав показателей иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках	Иные приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках оформляются в табличной и текстовой формах и состоят из: 1)пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылых и убытках (табличная форма), заполняемой в соответствии с отдельным приложением к приказу об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета (текстовая форма).	П. 4 приказа Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 № 66н
8. Уровень существенности, применяемый Обществом при раскрытии информации в бухгалтерском учете	При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса составляет не менее 5 %.	Пункт 11 ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.99 №43н.
9. Внеоборотные активы	Капитальные вложения учитываются по объектам строительства. При невозможности прямого отнесения капитальных затрат на объект строительства, капитальные затраты собираются на синтетическом сводном объекте строительства с целью последующего распределения по существующим объектам. Алгоритм распределения – площадь объекта строительства к общей площади объектов строительства.	
10. Основные средства ***Способ начисления амортизации***	Для целей бухгалтерского учета к основным средствам отнесится имущество, стоимостью более 100 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев. ПАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам в порядке, предусмотренном п.5, п.6 ПБУ 6/01 и постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.	П. 5 ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н 1. П. 18 ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001

		№ 26н 2. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.
Срок полезного использования объектов основных средств	Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 (далее – Классификация). Срок полезного использования определяется в зависимости от амортизационной группы: - первая группа – 1,5 года, - вторая группа – 2,5 года, - третья группа – 37 месяцев, - четвертая группа – 6 лет, - пятая группа – 8,5 лет, - шестая группа –12,5 лет, - седьмая группа – 17 лет, - восьмая группа – 22,5 года, - девятая группа – 27 лет, - десятая группа – 31 год.	П.20 ПБУ 6/01,утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Переоценка основных средств	Переоценка основных средств не производится.	
Основные средства стоимостью не более 40 000 рублей	Объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб. за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списывается на расходы по мере передачи в эксплуатацию.	П. 15 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Определение инвентарного объекта	Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Срок полезного использования признается существенно отличающимся, если конструктивные элементы объекта основных средств можно отнести к разным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств.	
Определение срока полезного использования по основным средствам, бывшим в эксплуатации у предыдущего собственника, и по основным средствам, срок эксплуатации которых достиг нормативного	Начисление амортизации по приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации, производить исходя из предполагаемого срока полезного использования, который определяется путем вычитания из срока полезного использования, исчисленного для новых объектов основных средств, срока их фактической эксплуатации предыдущим собственником. В случае приобретения основного средства, срок службы которого уже достиг нормативного срока эксплуатации, срок эксплуатации определяется самостоятельно, на основании предполагаемого срока полезного использования указанного объекта.	П. 6 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н. П.20 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Порядок отражения	Остаточная стоимость реализуемых объектов недвижимости, переход права собственности по которым требует	П. 52 Методический указаний по

операций, связанных с реализацией объектов недвижимости, требующих государственной регистрации *Определение временного критерия для признания актива инвестиционным* *Классификация основных средств*	государственной регистрации, с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости до даты государственной регистрации прав, отражается на счете 45 «Товары отгруженные». Остаточная стоимость реализуемого объекта недвижимости признается отражается по счету 90 «Продажи» как себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. на дату государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества (т.е. на дату перехода права собственности). 3 месяца Классификация основных средств производится по назначению и делится на производственные и непроизводственные.	бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н, Письмо Минфина РФ от 22.03.2011 № 07-02-10/20
11. Нематериальные активы *Переоценка нематериальных активов* *Способ начисления амортизации*	Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится. По всем видам амортизируемых нематериальных активов применяется линейный способ начисления амортизации. Суммы амортизации, начисленные по НМА, отражаются на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов»	П. 17 ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н . П. 28 ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению
12.Материально-производственные запасы (далее МПЗ) *Учет расходов по заготовке и доставке товаров* *Методы оценки материально-производственных запасов, списываемых в производство*	Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной.	П.п. 5,6 ПБУ 5/01, утвержденное приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н. П. 16 ПБУ 5/01, утвержденное приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н. П. 78 Методических рекомендаций по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденное

Метод оценки реализованных товаров.	При реализации объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ, применяется метод - по стоимости единицы товара. При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ) применяется метод - по средней стоимости	приказом Минфина РФ от 28 декабря 2001 г.№ 119н)
Выбор единицы учета материалов	Номенклатурный номер	
Способ отражения в учете поступления материально-производственных запасов	МПЗ отражаются на счетах 10 «Материалы», 41 «Товары». Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не применяются.	План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н.
Порядок отражения материалов в пути	Материалы в пути отражаются на отдельном субсчете счета 10 с момента получения права собственности на ценности.	
13. Себестоимость продукции.	Бухгалтерский учет себестоимости ведется: - на счете 20 «Основное производство». На данном счете отражаются прямые затраты по видам деятельности. К прямым расходам при предоставлении недвижимого имущества в аренду относятся: - расходы по отоплению, освещению, и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций; - амортизационные отчисления по производственному оборудованию; - прочие расходы, непосредственно связанные с договорами - стоимость товарно-материальных ценностей, использованных для выполнения конкретного договора; - на счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются расходы, непосредственно не связанные с прямыми затратами.	План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н. П.9 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
Порядок списания управленческих и коммерческих расходов	Управленческие и коммерческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж (Дебет счета 90 «Продажи») в отчетном периоде их признания.	П.9 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
14. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным периодам	Списание расходов осуществляется по видам расходов. В случае если расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодах и когда связь с между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, указанные расходы распределяются по отчетным периодам.	1. пп.9, 19 ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н

15. Доходы (выручка) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), основных средств и иного имущества	ПАО «ОПИН» применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, работ, услуг, основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления). Выручка от продажи товаров, работ, услуг, являющихся видом или предметом деятельности ПАО «ОПИН» отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 90 «Продажи» на субсчетах, открытых по видам деятельности. По дебету открытых субсчетов к счету 90 «Продажи» отражается себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от обычных видов деятельности.	П. 15 ПБУ 9/99 , утвержденное приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н.
16. Порядок признания доходов от реализации объектов недвижимого имущества	Доходы от реализации недвижимого имущества, на которое переход права собственности подлежит государственной регистрации, относятся к доходам от обычных видов деятельности и отражаются на дату регистрации перехода права собственности.	П.12 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
17. Учет операций с иностранной валютой	Доходы и расходы, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу Банка России, установленному на дату признания этих доходов и расходов. Учет курсовой разницы, возникающей в ходе проведения операций с валютными ценностями, ведется на балансовом счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Курсовые разницы». ПАО «ОПИН» не применяет метод среднего курса.	П 5, 6 ПБУ 3/2006 утвержденное, Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н
18. Финансовые вложения ***Единица учета финансовых вложений*** ***Периодичность корректировки стоимости ценных бумаг, котируемых на рынке*** ***Способы оценки выбывающих ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость*** ***Порядок учета несущественных расходов при приобретении ценных бумаг***	 Однородная совокупность финансовых вложений Ежеквартально Первоначальная стоимость каждой единицы. Все затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (в том числе и несущественные по отношению к суммам, уплачиваемым продавцу) организацией учитываются в первоначальной стоимости указанных ценных бумаг	ПБУ 19/02 ,утвержденное Приказом Минфина РФ от 18.09.2006 № 126н. П. 20 ПБУ 19/02 П. 26 ПБУ 19/02 П. 9, п. 11 ПБУ 19/02

Начисление дисконта по векселям	Дисконт начисляется ежемесячно исходя из срока обращения. Процент (дисконт) по векселям и облигациям учитывается в составе прочих доходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления. Расчет отражается в бухгалтерской справке на последнее число календарного месяца, либо на дату погашения векселя. ПАО «ОПИН» ведет учет долговых ценных бумаг в течение срока использования в сумме фактических затрат на их приобретение.	
Учет финансовых вложений	Учет финансовых вложений ведется на счете 58 "Финансовые вложения", за исключением открытых в банках аккредитивов, депозитов, которые учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках".	
	Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные, если срок погашения их более 1 года, и краткосрочные, если срок их погашения менее 1 года. Перевод долгосрочных активов по выданным займам в краткосрочные производится обществом в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.	П. 41 ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н, Письмо Минфина РФ от 12.01.2006 № 07-5-06/2
	По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью равномерно, в течение срока их обращения относится на финансовые результаты на счете 91 в составе прочих доходов или прочих расходов. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Расчет отражается в бухгалтерской справке на последнее число календарного месяца, либо на дату полного (частичного) возврата выданного займа. Проценты к получению по выданным займам учитываются на отдельном субсчете счета 58 «Финансовые вложения» и отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности.	П. 22 ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н
19. Учет займов, кредитов и затрат на их обслуживание *Основная сумма обязательства*	В случае если в соответствии с условиями кредитного договора перечисление денежных средств заемщику предполагается осуществлять траншами, то величина кредитного обязательства в полной сумме согласно условиям договора отражается по кредиту забалансового счета 013.01 «Обязательства по кредиту (сумма по кредитному договору)». По мере получения заемщиком денежных средств величина обязательства уменьшается, о чем делается соответствующая запись по дебету забалансового счета 013.02 «Получено денежных средств по кредитному договору». В бухгалтерском учете на счетах 66 и 67 («Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и «расчеты по долгосрочным кредитам и займам»), а также в бухгалтерском балансе обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактически полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату денежных средств.	ПБУ15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н. П.2 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
Перевод долгосрочной задолженности в	Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям	

краткосрочную	договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.	
Состав дополнительных затрат	К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся: - суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги; - суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора); - иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).	П. 20 ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н.
Признание дополнительных расходов	Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.	п. 3 и п.6 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
Порядок признания процентов по кредитам и займам	Начисление производится равномерно. Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита. Расчет отражается в бухгалтерской справке, составленной на последнее число календарного месяца, либо на дату полного (частичного) погашения займов и кредитов. На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.	п. 8 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
Порядок признания дисконта по причитающимся к оплате векселям	Дисконт по выданным векселям учитывается векселедателем в составе прочих расходов ежемесячно.	П. 15 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
20.Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство	Учет этапов по незавершенным работам ведется на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».	ПБУ2/2008,утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.12.2008 № 116н.
21. Распределение прибыли	ПАО «ОПИН» ведет учет использования чистой (нераспределенной) прибыли в установленном порядке.	План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н
22. Порядок ведения расчетов по налогу на прибыль	Текущий налог на прибыль определяется путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на суммы признанных в отчетном периоде постоянных налоговых активов и обязательств, а также на суммы разниц между признанными и погашенными в отчетном периоде суммами отложенных налоговых активов и обязательств	П. 22 ПБУ 18/02
23.Раскрытие информации по сегментам	Основа для выделения сегментов, перечень сегментов, а также способ распределения выручки, расходов и активов, относящимся к двум и более отчетным сегментам, определяется ПАО ОПИН исходя из организационной и управленческой структуры и утверждается отдельным приказом руководителя	ПБУ 12/2010, утвержденного приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н№ 11н

24. Критерии признания ошибки существенной	Для целей квалификации выявленных ошибок как «существенных» устанавливаются следующие критерии: 1) значение выявленной ошибки или ошибок (в случае если ошибки в совокупности влияют на определенную однородную Группу статей бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам отдельного отчетного периода) должно составлять не менее 5% от соответствующей статьи (Группы статей) отчетности, на конец того отчетного периода, к которому относится выявленная ошибка (ошибки). При этом под Группой статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, понимаются итоговые статьи отчетности, включающиеся в себя другие статьи отчетности (например: «Запасы», «Дебиторская задолженность», «Кредиторская задолженность»). Окончательное решение о существенности ошибки (ошибок) принимает руководитель, исходя из совокупности качественных и количественных факторов.	П. 3 ПБУ 22/2010, утвержденного приказом Минфина РФ от 28.05.2010 № 63н, Письмо Минфина РФ от 24.01.2011 № 07-02-18/01
25. Денежные эквиваленты	В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие Активы: А) Депозиты до востребования, открытые в Кредитных организациях; Б) Депозиты со сроком обращения менее трех месяцев, открытые в Кредитных организациях; В) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.	
26. Резерв по сомнительным долгам	Общество создает резерв по сомнительным долгам. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов по сомнительным долгам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером.	1. п.2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.
27. Резерв по оплате предстоящих отпусков	Общество создает резерв по оплате предстоящих отпусков. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов по предстоящим отпускам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером.	п.5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.
28. Резерв под обесценение финансовых вложений	Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов под обесценение финансовых вложений), утвержденным Главным Бухгалтером.	Раздел 6 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.
29. Резерв под снижение стоимости товарно-материальных	Общество создает Резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резерва под снижение стоимости товарно-материальных ценностей), утвержденным	п.25 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденное

ценностей	Главным Бухгалтером.	Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 №44н, п.2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н

Главный бухгалтер Е.Г. Борунова

Приложение № 2
К приказу ПАО «ОПИН»
От «29» 12 2015г. №35/ОД

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГОВОГО УЧЕТА ПАО « ОПИН » на 2016 год

Москва

Настоящая учетная политика разработана в соответствии с требованиями НК РФ. Налоговый учет осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных предприятием в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью начисления, полнотой и своевременностью начислений и уплаты налога в бюджет.

Система налогового учета организуется исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета от одного налогового периода к другому.

Настоящая учетная политика является документом, отражающим специфику способов ведения налогового учета и (или) исчисления налога и (или) уплаты налога в случаях, когда налоговое законодательство содержит:

- положения, позволяющие делать выбор из нескольких вариантов, предусмотренных законодательством и (или) прямо не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;
- общие положения, но не содержит конкретных способов ведения налогового учета или порядка исчисления и (или) уплаты налога;
- неясные, неоднозначные или противоречивые нормы или неустранимые сомнения,

либо налоговое законодательство любым иным образом делает возможным (или не запрещает) применение налогоплательщиком способов учета, установленных учетной политикой.

Предмет учетной политики	Способ ведения налогового учета	Обоснование
1. Организация налогового учета	Налоговый учет в ПАО «ОПИН» ведется силами бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером	Ст. 313 НК РФ
2. Налоговые регистры	1. Налоговый учет имущества, обязательств и хозяйственных операций отражаются в соответствии с рабочим планом счетов налогового учета, разработанного для конфигурации программы "1С:Предприятия 8.1.". 2. Налоговый учет ведется обособленно от бухгалтерского в регистрах налогового учета, предусмотренных для конфигурации программы «1С» на основании: - первичных учетных документов; - данных регистров бухгалтерского учета	Ст. 313 НК РФ, ст. 230 НК РФ, 231 НК РФ
3. Формы регистров налогового учета	Формы регистров разрабатываются Обществом самостоятельно. Налоговые регистры строятся на базе регистров бухгалтерского учета. В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы, применяемые регистры бухучета дополняются недостающими реквизитами для формирования регистров налогового учета. Налоговый учет ведется в электронном виде.	Ст. 313 НК РФ, 230 НК РФ, 231 НК РФ
	Налог на прибыль	
4. Порядок признания доходов и расходов	Учет доходов и расходов ведется по методу начисления.	Ст. 271 НК РФ
5. Классификация доходов	Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от реализации	П. 1 ст. 249 НК РФ
6.Порядок признания доходов и расходов от реализации недвижимого имущества	Доходы от реализации недвижимого имущества, переход права собственности, на которое подлежит государственной регистрации, отражаются на дату передачи недвижимости приобретателю по	П. 3 ст. 271, п. 1 ст. 39 НК РФ

	передаточному акту или иному документу о передаче. Амортизация по реализуемым объектам основных средств прекращает начисляться с месяца, следующего за месяцем передачи указанного объекта по акту приема-передачи. Остаточная стоимость реализуемого объекта недвижимости включается в расход в месяце отражения дохода от реализации недвижимого имущества.	
7. Метод начисления амортизации	ПАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам.	П. 1. ст. 259 НК РФ
8. Определение срока полезного использования по приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации	По приобретенным основным средствам, бывших в употреблении (в том числе в виде вклада в уставный (складочный) капитал или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц), норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.	Ст.258 НК РФ
9.Решение о единовременном включении в состав расходов отчетного периода расходов на капитальные вложения	Амортизационная премия как расход для целей налога на прибыль не применяется.	Ст.258 НК РФ
10. Порядок определения нормы амортизации по объектам основных средств	Норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 (далее – Классификация). ПАО «ОПИН» относит основные средства к соответствующей амортизационной группе в соответствии с приказом Генерального директора о вводе в эксплуатацию основного средства. Срок полезного использования определяется в зависимости от амортизационной группы: - первая группа – 1,5 года, - вторая группа – 2,5 года, - третья группа – 37 месяцев, - четвертая группа – 5,5 лет, - пятая группа – 7,5 лет, - шестая группа – 10,5 лет, - седьмая группа – 15,5 лет, - восьмая группа – 20,5 лет, - девятая группа – 25,5 лет, - десятая группа – 30,5 лет.	Ст. 259 НК РФ
11. Метод начисления амортизации по нематериальным активам	ПАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по нематериальным активам	П. 1,2 ст. 259 НК РФ

12. Метод оценки при определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов	Метод оценки по средней стоимости применяется для всех видов групп сырья и материалов. Расчет осуществляется исходя из среднемесячной стоимости, определяемой на последний день месяца (способ расчета взвешенной оценки на конец месяца).	Ст. 254 НК РФ.
13. Порядок определения стоимости товаров	Стоимость приобретения товаров формируется с учетом всех расходов, связанных с их приобретением. Расходы на доставку покупных товаров, учитываются в соответствии со ст. 320 НК РФ	Ст. 320 НК РФ
14. Порядок определения сумм расходов на производство и реализацию	К прямым расходам, связанным с предоставлением недвижимого имущества в аренду относятся: -Заработная плата производственного персонала, непосредственно занятого для выполнения конкретного договора, страховые взносы; - стоимость товарно-материальных ценностей, использованных для выполнения конкретного договора; - расходы по отоплению, освещению и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций; - амортизационные отчисления по производственному оборудованию; - прочие расходы, непосредственно связанные с договорами. По оказываемым ПАО «ОПИН» услугам, сумма прямых расходов, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.	П.1 ст. 318 НК РФ п. 2 ст. 318 НК РФ
15. Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки	Сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение 5 лет.	пп. 1 п. 3 ст. 264 НК РФ
16. Срок полезного использования программных продуктов для ЭВМ	Если договором, заключенным с правообладателем, установлен срок использования программного продукта, то расходы на его приобретение признаются таковыми равномерно в течение срока использования пропорционально количеству календарных дней в отчетном периоде. В случае если из условий договора невозможно определить срок использования программного продукта, к которому относятся произведенные расходы, то организация самостоятельно определяет срок использования программного продукта и равномерно, в течение вышеуказанного срока признает такие расходы в составе прочих пропорционально количеству календарных дней в отчетном периоде.	п.1 ст. 272 НК РФ
17. Создание резерва на	Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не	П.24 ст.255 НК

предстоящую оплату отпусков	создается	РФ П.1 ст.324 НК РФ
18. Создание резерва на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет	Резерв на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет не создается	П.24 ст.255 НК РФ П.6 ст.324 НК РФ
19. Создание резерва на предстоящие ремонты основных средств	Резерв под предстоящие ремонты основных средств не создается	П.3 ст.260 НК РФ
20. Создание резерва по сомнительным долгам	Резерв по сомнительным долгам не создается.	Ст. 266 НК РФ
21. Создание резерва по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию	Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию не создается.	Ст. 267 НК РФ
22. Метод оценки покупных товаров при их реализации.	При реализации объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ, применяется метод оценки покупных товаров - по стоимости единицы товара. При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ) применяется метод оценки - по средней стоимости. Расчет осуществляется исходя из среднемесячной средней стоимости, определяемой на последний день месяца (способ расчета взвешенной оценки на конец месяца).	Пп. 3 п. 1 ст. 268 НК РФ
23. Оценка стоимости выбывших ценных бумаг.	При реализации или ином выбытии ценных бумаг оценку их стоимости определять по стоимости первых по времени приобретения (ФИФО).	Ст. 280 НК РФ.
24. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль	Отчетным периодом по налогу на прибыль является 1 квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года. Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала (в первом квартале – в сумме авансового платежа, подлежащего уплате в четвертом квартале предыдущего налогового периода).	Ст. 286 НК РФ.
25. Порядок признания внереализационных и прочих расходов	Датой осуществления внереализационных и прочих расходов признается дата предъявления документов, служащих основанием для произведения расчетов.	П.п.3,7 ст.272 НК РФ
26. Способ определения размера процента по кредитам и займам, признаваемого в целях налогообложения	Общество признает в составе расходов проценты по долговым обязательствам в размере фактически начисленных процентов при условии, что размер начисленных Обществом по долговому обязательству процентов существенно не отклоняется от среднего уровня процентов, взимаемых по сопоставимым долговым обязательствам. Для определения среднего уровня процентов Общество проводит анализ рыночных ставок по заемным обязательствам, в частности: получение справок из банков о среднем уровне процентов, взимаемых по аналогичным долговым	П. 1 ст. 269 НК РФ, п. 2 ст. 4 Федерального закона от 27.12.2009 № 368-ФЗ

	обязательствам либо подтверждение банка-кредитора о рыночном уровне ставки по кредиту, полученному Обществом; получение коммерческих предложений кредитных организаций о возможности кредитования Общества (в том числе переписка по электронной почте); анализ сайтов банков о предложениях по кредитованию юридических лиц по сопоставимым кредитам; иные мероприятия, позволяющие определить рыночный уровень процентов по заемным обязательствам. Долговыми обязательствами, выданными на сопоставимых условиях, признаются обязательства: - выданные в той же валюте (рублевые либо валютные); - на сравнимые сроки. Обязательства признаются сопоставимыми по срокам: - краткосрочные (на срок до 1 года), - среднесрочные (от 1 года до 5 лет), - долгосрочные (на срок свыше 5 лет). - в сопоставимых объемах. Заемными обязательствами с сопоставимыми объемами признаются обязательства на сумму: - до 100 млн. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - от 100 млн. руб. до 500 млн. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - от 500 млн. руб. до 2 млрд. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - от 2 млрд. руб. до 5 млрд. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - свыше 5 млрд. рублей (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - с одинаковым обеспечением (залогом, поручительством). При отсутствии информации о рыночном размере процентной ставки по сопоставимым заемным обязательствам Общество принимает в расходах при исчислении налога на прибыль проценты в соответствии с требованиями п. 1.1. ст. 269 НК РФ.	

	Налог на добавленную стоимость	
1. Порядок расчета суммы НДС, предъявленной на расчеты с бюджетом	Раздельный учет НДС по операциям, облагаемым налогом по ставке 18%, а также по операциям, освобожденным от налога, ведется в регистрах бухгалтерского и налогового учета в части прямых и общехозяйственных расходов, непосредственно связанных с указанными видами деятельности и по которым с достаточной долей уверенности невозможно определить, к какому виду деятельности они относятся. По товарам (работам, услугам), используемым и в облагаемых, и в не облагаемых НДС операциях, сумма вычета определяется пропорционально стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал и облагаемых НДС, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал. Для общехозяйственных расходов применяется алгоритм расчета: 1) Определяется доля доходов от облагаемых НДС видов: Дндс (%) = Сумма дохода облагаемая НДС / Совокупный доход по Компании * 100 2) Сумма вычета НДС = Общая сумма НДС по общехозяйственным расходам * Дндс. В случае если существует прямая связь между произведенными расходами и выручкой, то НДС по указанным расходам: - в полном объеме принимается на расчеты с бюджетом, если выручка, в соответствии с НК РФ, подлежит обложению НДС; - относится на затраты (включается в первоначальную стоимость объектов основных средств), если выручка, к которой относятся указанные расходы, не подлежит обложению НДС. Если доля совокупных расходов, приходящихся на необлагаемые НДС операции, составляет до 5% включительно, то "входной" НДС полностью принимается к вычету. В совокупные расходы на производство, по которым определяется 5%-ное соотношение облагаемых и не облагаемых НДС операций, включаются косвенные расходы на производство (оказание услуг) по данным бухгалтерского учета.	П.п. 1, 4 ст.170 НК РФ
	Налог на имущество	

1. Момент включения стоимости объекта недвижимости в налоговую базу по налогу на имущество	Налоговая база по налогу на имущество общества формируется на основании данных бухгалтерского учета Моментом включения стоимости приобретенного по договору купли-продажи объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации и не требующего дальнейшей достройки и реконструкции, дата начала фактической эксплуатации указанного объекта недвижимости,	пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ
2. Момент исключения стоимости объекта недвижимости из состава налоговой базы по налогу на имущество	Моментом исключения стоимости приобретенного по договору купли-продажи объекта недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи недвижимости приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче.	
	Земельный налог	
1. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей	Отчетными периодами для налогоплательщиков - организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года. Налоговый период – год. Суммы авансовых платежей по налогу исчисляется как одна четвертая соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.	Ст. 393 НК РФ.
2. Порядок расчета суммы налога	В случае возникновения (прекращения) в течение налогового (отчетного) периода права собственности на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде. При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.	П. 7 ст. 396 НК РФ

Главный бухгалтер Борун Е.Г.Борунова

ОПИН
Девелоперская группа

Публичное акционерное общество
«Открытые инвестиции»

ПРИКАЗ

Москва

Приказ от 29.12.2016 №23/ОИ

Об учетной политике на 2017г.

Руководствуясь Федеральным законом Российской федерации "О бухгалтерском учете" от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета ПАО «ОПИН» на 2017 год (Приложение № 1).
2. Утвердить Положение об учетной политике для целей налогового учета ПАО «ОПИН» на 2017 год (Приложение № 2).
3. Утвердить рабочий план счетов ПАО «ОПИН » на 2017 год (Приложение № 3).
4. Утвердить регистры бухгалтерского учета ПАО «ОПИН» на 2017 год (Приложение № 4).
5. Изменения и дополнения в учетную политику в течение отчетного года вносить путем издания приказа в следующих случаях:
   - изменения законодательства Российской Федерации или нормативных актов по бухгалтерскому учету;
   - разработки обществом новых способов ведения бухгалтерского учета;
   - существенного изменения условий его деятельности, которое может быть связано с реорганизацией юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование), сменой собственников, изменением видов деятельности.
6. Координацию работ по определению и изменению учетной политики оставляю за собой.

Генеральный директор А. С. Крылов

С приказом ознакомлена: Е.Г. Борунова

Приложение № 1
К приказу ПАО «ОПИН»
от 29.12.2016 №23/ОИ

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ПАО «ОПИН» на 2017 год

Москва

Общие вопросы, регулирующие порядок формирования настоящей учетной политики

1.1. Основными нормативными документами, регулирующими вопросы учетной политики Открытого акционерного общества « Открытые инвестиции» являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету (далее ПБУ) «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденный Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н;
- Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. № 49 ;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда", утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.12.2008 № 116н;
- ПБУ 3/2006 "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте", утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н;
- ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н;
- ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н ;
- . приказа Минфина РФ от 24.12.2010 №186н);
- ПБУ 7/98 "События после отчетной даты", утвержденное Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н;
- ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н;
- ПБУ 9/99 "Доходы организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н;
- ПБУ 10/99 "Расходы организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н;
- ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах", утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.04. 2008 № 48н;
- ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", утвержденное Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н;
- ПБУ 13/2000 "Учет государственной помощи", утвержденное Приказом Минфина РФ от 16.10.2000 № 92н;
- ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н ;
- ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н;
- ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", утвержденное Приказом Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н;
- ПБУ 17/02 "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы", утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 115н;
- ПБУ 18/02 "Учет расходов по налогу на прибыль", утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н ;
- ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н .
- ПБУ 20/03 "Информация об участии в совместной деятельности», утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н.
- ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений», утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н ;
- другие нормативные акты.

1.2. Основными задачами бухгалтерского учета являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении,
- обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами,
- своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности,
- выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.

1.3. Формирование данной учетной политики осуществляется на базе следующих допущений:

- допущение имущественной обособленности - имущество и обязательства организации учитываются обособленно от имущества и обязательств собственников этой организации;
- допущение непрерывности деятельности - организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущение последовательности применения учетной политики - выбранная организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты.

1.4. Учетная политика обеспечивается благодаря выполнению следующих требований:

- полнота отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности;
- своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности;
- осмотрительность, выражающаяся в большей готовности отражения в бухгалтерском учете потерь (расходов) и пассивов, чем доходов и активов;
- приоритет содержания перед формой, выражающийся в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете исходя не только из их правовой формы, но и из экономического содержания и хозяйственной ситуации, в которой они возникли;
- непротиворечивость, выражающаяся в тождестве информации аналитического и синтетического учета, а также эквивалентности показателей бухгалтерской отчетности данным синтетического и аналитического учета;
- рациональность, выражающаяся в ведении бухгалтерского учета сообразно размерам организации и масштабам его деятельности.

1.5. В соответствии с Законом от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ (ст.7):

- ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются Генеральным директором Общества;
- ведение бухгалтерского учета Общества возложено на Главного бухгалтера.

1.6. Настоящим приказом в своей деятельности должны руководствоваться все лица общества, связанные с решением вопросов, относящихся к учетной политике:

- руководители и работники всех структурных подразделений, служб и отделов общества, отвечающие за своевременное представление первичных документов и иной учетной информации в бухгалтерию;
- работники бухгалтерии, отвечающие за своевременное и качественное выполнение всех видов учетных работ и составление достоверной отчетности всех видов.

1.7 Данная учетная политика не является исчерпывающей и при внесении в законодательные акты, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета, значительных изменений может дополняться отдельными приказами по Обществу с доведением внесенных изменений до налоговых органов.
Учетная политика может дополняться в случае начала осуществления новых видов деятельности, не предусмотренных настоящей учетной политикой.

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
1. Организация бухгалтерского учета	Бухгалтерский учет в ПАО «ОПИН» ведется силами бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером.	1. Статья 7 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». 2. Раздел 1 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
2. Формы первичной учетной документации и внутренней отчетности. Правила документооборота. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций	ПАО «ОПИН» оформляет свои хозяйственные операции оправдательными документами, составленными по формам, содержащимся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации. Документы, формы которых не предусмотрены в этих альбомах, разрабатываются Обществом самостоятельно и утверждаются Приказом руководителя. Вышеуказанные самостоятельно разработанные формы первичной документации должны содержать обязательные реквизиты, установленные законом «О бухгалтерском учете». ПАО «ОПИН» ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках. В случае, если договорными отношениями с контрагентами предусмотрены/согласованы самостоятельные формы первичных документов, хозяйственные операции подлежат оформлению с применением указанных первичных документов.	1. Статьи 7 и 9 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». 2. Пункт 13 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
3. Формы бухгалтерского учета (система счетоводства)	ПАО «ОПИН» применяет следующие регистры бухгалтерского учета, разработанные при соблюдении российских методологических правил бухгалтерского учета: - машинограммы, полученные с использованием автоматизированных систем бухгалтерского учета «1С»; - бухгалтерские справки; - таблицы EXCEL	1. Статья 10 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
4. Инвентаризация имущества и обязательств	Инвентаризация в ПАО «ОПИН» проводится: - материально-производственных запасов – ежегодно по состоянию на 31 декабря; - основных средств – раз в три года по состоянию на 1 октября; - наличных денежных средств – на последний рабочий день каждого месяца; - иного имущества, расчетов и обязательств – ежегодно по состоянию на 31 декабря.	1. Статья 11 Федерального Закона от 06.12.11 №402ФЗ "О бухгалтерском учете". 2. Пункт 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
5. Форма представления и состав показателей иных приложений к	Иные приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах оформляются в табличной и текстовой формах и состоят из:	П. 4 приказа Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 № 66н

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках	пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма), заполняемой в соответствии с отдельным приложением к приказу об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета (текстовая форма).	
6. Уровень существенности, применяемый Обществом при раскрытии информации в бухгалтерском учете	При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса составляет не менее 5 %.	Пункт 11 ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.99 №43н.
7. Внеоборотные активы	Капитальные вложения учитываются по объектам строительства. При невозможности прямого отнесения капитальных затрат на объект строительства, капитальные затраты собираются на синтетическом сводном объекте строительства с целью последующего распределения по существующим объектам. Алгоритм распределения – площадь объекта строительства к общей площади объектов строительства.	
8. Основные средства ***Способ начисления амортизации*** ***Срок полезного использования объектов основных средств***	Для целей бухгалтерского учета к основным средствам относится имущество, стоимостью более 100 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев. ПАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам в порядке, предусмотренном п.5, п.6 ПБУ 6/01 и постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1. Срок полезного использования объектов Основных Средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, с учетом ожидаемого срока использования, ожидаемого физического износа и условий эксплуатации и утверждается приказом руководителя. В случае, если ожидаемый срок полезного использования, срок ожидаемого физического износа, а также сроки использования основного средства в зависимости от условий эксплуатации совпадают со сроками полезного использования, приведенными в Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 (далее – Классификация), то срок полезного использования определяется с учетом данного Классификатора по установленным в нем группам основных средств.	П. 5 ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н 1. П. 18 ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н 2. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1. в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2016 N 640 П.20 ПБУ 6/01,утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
Переоценка основных средств	Переоценка основных средств не производится. Объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб. за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списывается на расходы по мере передачи в эксплуатацию.	П. 15 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей		
Определение инвентарного объекта	Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.	П. 6 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Определение срока полезного использования по основным средствам, бывшим в эксплуатации у предыдущего собственника, и по основным средствам, срок эксплуатации которых достиг нормативного	В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Срок полезного использования признается существенно отличающимся, если конструктивные элементы объекта основных средств можно отнести к разным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств. Начисление амортизации по приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации, производить исходя из предполагаемого срока полезного использования, который определяется путем вычитания из срока полезного использования, исчисленного для новых объектов основных средств, срока их фактической эксплуатации предыдущим собственником. В случае приобретения основного средства, срок службы которого уже достиг нормативного срока эксплуатации, срок эксплуатации определяется самостоятельно, на основании предполагаемого срока полезного использования указанного объекта.	П.20 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н. П. 52 Методический указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н, Письмо Минфина РФ от 22.03.2011 № 07-02-10/20

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
Определение временного критерия для признания актива инвестиционным	Остаточная стоимость реализуемого объекта недвижимости признается отражается по счету 90 «Продажи» как себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. на дату государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества (т.е. на дату перехода права собственности). 3 месяца	
9. Нематериальные активы *Переоценка нематериальных активов* *Способ начисления амортизации*	Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится. По всем видам амортизируемых нематериальных активов применяется линейный способ начисления амортизации. Суммы амортизации, начисленные по НМА, отражаются на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов»	П. 17 ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н . П. 28 ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению
10.Материально-производственные запасы (далее МПЗ) *Учет расходов по заготовке и доставке товаров* *Методы оценки материально-производственных запасов, списываемых в производство* *Метод оценки реализованных товаров.*	Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной. При реализации объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ, применяется метод - по стоимости единицы товара. При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных	П.п. 5,6 ПБУ 5/01, утвержденное приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н. П. 16 ПБУ 5/01, утвержденное приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н. П. 78 Методических рекомендаций по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденное приказом Минфина РФ от 28 декабря 2001 г.№ 119н)

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
Выбор единицы учета материалов *Способ отражения в учете поступления материально-производственных запасов* *Порядок отражения материалов в пути*	в составе МПЗ) применяется метод - по средней стоимости Номенклатурный номер МПЗ отражаются на счетах 10 «Материалы», 41 «Товары». Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не применяются. Материалы в пути отражаются на отдельном субсчете счета 10 с момента получения права собственности на ценности.	План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.
11. Себестоимость продукции. *Порядок списания управленческих и коммерческих расходов*	Бухгалтерский учет себестоимости ведется: - на счете 20 «Основное производство». На данном счете отражаются прямые затраты по видам деятельности. К прямым расходам при предоставлении недвижимого имущества в аренду относятся: - расходы по отоплению, освещению, и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций; - амортизационные отчисления по производственному оборудованию; - прочие расходы, непосредственно связанные с договорами - стоимость товарно-материальных ценностей, использованных для выполнения конкретного договора; - на счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются общехозяйственные расходы, непосредственно не связанные с прямыми затратами. - на счете 44 «Расходы на продажу» отражаются расходы, непосредственно связанные с расходами на продажу. Управленческие и коммерческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж (Дебет счета 90 «Продажи») в отчетном периоде их признания.	План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н. П.9 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н. П.9 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
12. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным периодам	Списание расходов осуществляется по видам расходов. В случае если расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодах и когда связь с между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем,	1. пп.9, 19 ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
	указанные расходы распределяются по отчетным периодам.	
13. Доходы (выручка) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), основных средств и иного имущества	ПАО «ОПИН» применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, работ, услуг, основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления). Выручка от продажи товаров, работ, услуг, являющихся видом или предметом деятельности ПАО «ОПИН» отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 90 «Продажи» на субсчетах, открытых по видам деятельности. По дебету открытых субсчетов к счету 90 «Продажи» отражается себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от обычных видов деятельности.	П. 15 ПБУ 9/99 , утвержденное приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н.
14. Порядок признания доходов от реализации объектов недвижимого имущества	Доходы от реализации недвижимого имущества, на которое переход права собственности подлежит государственной регистрации, относятся к доходам от обычных видов деятельности и отражаются на дату регистрации перехода права собственности.	П.12 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
15. Учет операций с иностранной валютой	Доходы и расходы, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу Банка России, установленному на дату признания этих доходов и расходов. Учет курсовой разницы, возникающей в ходе проведения операций с валютными ценностями, ведется на балансовом счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Курсовые разницы». ПАО «ОПИН» не применяет метод среднего курса.	П 5, 6 ПБУ 3/2006 утвержденное, Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н
16 Финансовые вложения ***Единица учета финансовых вложений*** ***Периодичность корректировки стоимости ценных бумаг, котируемых на рынке*** ***Способы оценки выбывающих ценных бумаг, по которым не***	 Однородная совокупность финансовых вложений Ежеквартально Первоначальная стоимость каждой единицы.	ПБУ 19/02 ,утвержденное Приказом Минфина РФ от 18.09.2006 № 126н. П. 20 ПБУ 19/02 П. 26 ПБУ 19/02

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
определяется текущая рыночная стоимость		
Порядок учета несущественных расходов при приобретении ценных бумаг	Все затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (в том числе и несущественные по отношению к суммам, уплачиваемым продавцу) организацией учитываются в первоначальной стоимости указанных ценных бумаг	П. 9, п. 11 ПБУ 19/02
Начисление дисконта по векселям	Дисконт начисляется ежемесячно исходя из срока обращения. Процент (дисконт) по векселям и облигациям учитывается в составе прочих доходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления. Расчет отражается в бухгалтерской справке на последнее число календарного месяца, либо на дату погашения векселя. ПАО «ОПИН» ведет учет долговых ценных бумаг в течение срока использования в сумме фактических затрат на их приобретение.	
Учет финансовых вложений	Учет финансовых вложений ведется на счете 58 "Финансовые вложения", за исключением открытых в банках аккредитивов, депозитов, которые учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках".	П. 41 ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.
	Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные, если срок погашения их более 1 года, и краткосрочные, если срок их погашения менее 1 года. Перевод долгосрочных активов по выданным займам в краткосрочные производится обществом в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.	П. 22 ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н
	По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью равномерно, в течение срока их обращения относится на финансовые результаты на счете 91 в составе прочих доходов или прочих расходов.	
	Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Расчет отражается в бухгалтерской справке на последнее число календарного месяца, либо на дату полного (частичного) возврата выданного займа.	
	Проценты к получению по выданным займам учитываются на отдельном субсчете счета 58 «Финансовые вложения» и отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности.	

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
17. Учет займов, кредитов и затрат на их обслуживание	В бухгалтерском учете на счетах 66 и 67 («Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и «расчеты по долгосрочным кредитам и займам»), а также в бухгалтерском балансе обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактически полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату денежных средств.	П. 20 ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н. п. 3 и п.6 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную	Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.	п. 8 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
Состав дополнительных затрат	К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся: - суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги; - суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора); - иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).	П. 15 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.
Признание дополнительных расходов	Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.	
Порядок признания процентов по кредитам и займам	Начисление производится равномерно. Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита. Расчет отражается в бухгалтерской справке, составленной на последнее число календарного месяца, либо на дату полного (частичного) погашения займов и кредитов. На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.	
Порядок признания дисконта по причитающимся к оплате векселям	Дисконт по выданным векселям учитывается векселедателем в составе прочих расходов ежемесячно.	
18. Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство	Учет этапов по незавершенным работам ведется на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».	ПБУ 2/2008,утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.12.2008 № 116н.

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
19. Распределение прибыли	ПАО «ОПИН» ведет учет использования чистой (нераспределенной) прибыли в установленном порядке.	План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н
20. Порядок ведения расчетов по налогу на прибыль	Текущий налог на прибыль определяется путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на суммы признанных в отчетном периоде постоянных налоговых активов и обязательств, а также на суммы разниц между признанными и погашенными в отчетном периоде суммами отложенных налоговых активов и обязательств	П. 22 ПБУ 18/02
21. Критерии признания ошибки существенной	Для целей квалификации выявленных ошибок как «существенных» устанавливаются следующие критерии: значение выявленной ошибки или ошибок (в случае если ошибки в совокупности влияют на определенную однородную Группу статей бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам отдельного отчетного периода) должно составлять не менее 5% от соответствующей статьи (Группы статей) отчетности, на конец того отчетного периода, к которому относится выявленная ошибка (ошибки). При этом, под Группой статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, понимаются итоговые статьи отчетности, включающиеся в себя другие статьи отчетности (например: «Запасы», «Дебиторская задолженность», «Кредиторская задолженность»). Окончательное решение о существенности ошибки (ошибок) принимает руководитель, исходя из совокупности качественных и количественных факторов.	П. 3 ПБУ 22/2010, утвержденного приказом Минфина РФ от 28.05.2010 № 63н, Письмо Минфина РФ от 24.01.2011 № 07-02-18/01
22. Денежные эквиваленты	В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие Активы: А) Депозиты до востребования, открытые в Кредитных организациях; Б) Депозиты со сроком обращения менее трех месяцев, открытые в Кредитных организациях; В) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.	
23. Резерв по сомнительным долгам	Общество создает резерв по сомнительным долгам. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов по сомнительным долгам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером.	1. п.2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.
24. Резерв по оплате предстоящих отпусков	Общество создает резерв по оплате предстоящих отпусков. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом	п.5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
	Общества (Регламент по формированию Резервов по предстоящим отпускам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером.	активы», утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.
25. Резерв под обесценение финансовых вложений	Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов под обесценение финансовых вложений), утвержденным Главным Бухгалтером.	Раздел 6 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.
26. Резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей	Общество создает Резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резерва под снижение стоимости товарно-материальных ценностей), утвержденным Главным Бухгалтером.	п.25 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 №44н, п.2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н
27. Порядок отражения операций, связанных с реализацией объектов недвижимости, требующих государственной регистрации	Остаточная стоимость реализуемых объектов недвижимости, переход права собственности по которым требует государственной регистрации, с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости до даты государственной регистрации прав, отражается на счете 45 «Товары отгруженные».	
28.Раскрытие информации по сегментам	Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах. Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент. Общество выделяет два основных операционных сегмента; • Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи; • Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи (машиноместа и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи; Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют	ПБУ 12/2010, утвержденного приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н№ 11н

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
	отдельных отчетных сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных, рекламных, маркетинговых услуг, предоставление прав на использование товарного знака, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация отдельно по ним не раскрывается.	

Главный бухгалтер Е.Г. Борунова

Приложение № 2
К приказу ПАО «ОПИН»
от 29.12.2016 №23/ОИ

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГОВОГО УЧЕТА ПАО « ОПИН » на 2017 год

Москва

Настоящая учетная политика разработана в соответствии с требованиями НК РФ. Налоговый учет осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных предприятием в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью начисления, полнотой и своевременностью начислений и уплаты налога в бюджет.

Система налогового учета организуется исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета от одного налогового периода к другому.

Настоящая учетная политика является документом, отражающим специфику способов ведения налогового учета и (или) исчисления налога и (или) уплаты налога в случаях, когда налоговое законодательство содержит:

- положения, позволяющие делать выбор из нескольких вариантов, предусмотренных законодательством и (или) прямо не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;
- общие положения, но не содержит конкретных способов ведения налогового учета или порядка исчисления и (или) уплаты налога;
- неясные, неоднозначные или противоречивые нормы или неустранимые сомнения,

либо налоговое законодательство любым иным образом делает возможным (или не запрещает) применение налогоплательщиком способов учета, установленных учетной политикой.

Предмет учетной политики	Способ ведения налогового учета	Обоснование
1. Организация налогового учета	Налоговый учет в ПАО «ОПИН» ведется силами бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером	Ст. 313 НК РФ
2. Налоговые регистры	1. Налоговый учет имущества, обязательств и хозяйственных операций отражаются в соответствии с рабочим планом счетов налогового учета, разработанного для конфигурации программы "1С:Предприятия 8.1.". 2. Налоговый учет ведется обособленно от бухгалтерского в регистрах налогового учета, предусмотренных для конфигурации программы «1С» на основании: - первичных учетных документов; - данных регистров бухгалтерского учета	Ст. 313 НК РФ, ст. 230 НК РФ, 231 НК РФ
3. Формы регистров налогового учета	Формы регистров разрабатываются Обществом самостоятельно. Налоговые регистры строятся на базе регистров бухгалтерского учета. В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы, применяемые регистры бухучета дополняются недостающими реквизитами для формирования регистров налогового учета. Налоговый учет ведется в электронном виде.	Ст. 313 НК РФ, 230 НК РФ, 231 НК РФ
	Налог на прибыль	
4. Порядок признания доходов и расходов	Учет доходов и расходов ведется по методу начисления.	Ст. 271 НК РФ
5. Классификация доходов	Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от реализации	П. 1 ст. 249 НК РФ
6.Порядок признания доходов и расходов от	Доходы от реализации недвижимого имущества, переход права собственности, на которое подлежит	П. 3 ст. 271, п. 1 ст. 39 НК РФ

реализации недвижимого имущества	государственной регистрации, отражаются на дату передачи недвижимости приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче. Амортизация по реализуемым объектам основных средств прекращает начисляться с месяца, следующего за месяцем передачи указанного объекта по акту приема-передачи. Остаточная стоимость реализуемого объекта недвижимости включается в расход в месяце отражения дохода от реализации недвижимого имущества.	
7. Метод начисления амортизации	ПАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам.	П. 1. ст. 259 НК РФ
8. Определение срока полезного использования по приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации	По приобретенным основным средствам, бывших в употреблении (в том числе в виде вклада в уставный (складочный) капитал или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц), норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.	Ст.258 НК РФ
9.Решение о единовременном включении в состав расходов отчетного периода расходов на капитальные вложения	Амортизационная премия как расход для целей налога на прибыль не применяется.	Ст.258 НК РФ
10. Порядок определения нормы амортизации по объектам основных средств	Норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 в редакции постановления Правительства РФ от 07.07.2016 года №640 (далее – Классификация). ПАО «ОПИН» относит основные средства к соответствующей амортизационной группе в соответствии с приказом Генерального директора о вводе в эксплуатацию основного средства. Срок полезного использования определяется в зависимости от амортизационной группы.	Ст. 259 НК РФ
11.Единовременное списание расходов на покупку неамортизируемого имущества (40 тыс. и менее)	Расходы на покупку неамортизируемого имущества (40 тыс. и менее) списываются в расходы единовременно.	пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ
12. Метод начисления амортизации по нематериальным активам	ПАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по нематериальным активам	П. 1,2 ст. 259 НК РФ

13. Метод оценки при определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов	Метод оценки по средней стоимости применяется для всех видов групп сырья и материалов. Расчет осуществляется исходя из среднемесячной стоимости, определяемой на последний день месяца (способ расчета взвешенной оценки на конец месяца).	Ст. 254 НК РФ.
14. Порядок определения стоимости товаров	Стоимость приобретения товаров формируется с учетом всех расходов, связанных с их приобретением. Расходы на доставку покупных товаров, учитываются в соответствии со ст. 320 НК РФ	Ст. 320 НК РФ
15. Порядок определения сумм расходов на производство и реализацию	К прямым расходам, связанным с предоставлением недвижимого имущества в аренду относятся: -Заработная плата производственного персонала, непосредственно занятого для выполнения конкретного договора, страховые взносы; - стоимость товарно-материальных ценностей, использованных для выполнения конкретного договора; - расходы по отоплению, освещению и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций; - амортизационные отчисления по производственному оборудованию; - прочие расходы, непосредственно связанные с договорами. По оказываемым ПАО «ОПИН» услугам, сумма прямых расходов, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.	П.1 ст. 318 НК РФ п. 2 ст. 318 НК РФ
16. Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки	Сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение 5 лет.	пп. 1 п. 3 ст. 264 НК РФ
17. Срок полезного использования программных продуктов для ЭВМ	Если договором, заключенным с правообладателем, установлен срок использования программного продукта, то расходы на его приобретение признаются таковыми равномерно в течение срока использования пропорционально количеству календарных дней в отчетном периоде. В случае если из условий договора невозможно определить срок использования программного продукта, к которому относятся произведенные расходы, то организация самостоятельно определяет срок использования программного продукта и равномерно, в течение вышеуказанного срока признает такие расходы в составе прочих пропорционально количеству календарных дней в отчетном периоде.	п.1 ст. 272 НК РФ

18. Создание резерва на предстоящую оплату отпусков	Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не создается	П.24 ст.255 НК РФ П.1 ст.324 НК РФ
19. Создание резерва на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет	Резерв на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет не создается	П.24 ст.255 НК РФ П.6 ст.324 НК РФ
20. Создание резерва на предстоящие ремонты основных средств	Резерв под предстоящие ремонты основных средств не создается	П.3 ст.260 НК РФ
21. Создание резерва по сомнительным долгам	Резерв по сомнительным долгам не создается.	Ст. 266 НК РФ
22. Создание резерва по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию	Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию не создается.	Ст. 267 НК РФ
23. Метод оценки покупных товаров при их реализации.	При реализации объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ, применяется метод оценки покупных товаров - по стоимости единицы товара. При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ) применяется метод оценки - по средней стоимости. Расчет осуществляется исходя из среднемесячной средней стоимости, определяемой на последний день месяца (способ расчета взвешенной оценки на конец месяца).	Пп. 3 п. 1 ст. 268 НК РФ
24. Оценка стоимости выбывших ценных бумаг.	При реализации или ином выбытии ценных бумаг оценку их стоимости определять по стоимости первых по времени приобретения (ФИФО).	Ст. 280 НК РФ.
25. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль	Отчетным периодом по налогу на прибыль является 1 квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года. Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала (в первом квартале – в сумме авансового платежа, подлежащего уплате в четвертом квартале предыдущего налогового периода).	Ст. 286 НК РФ.
26. Порядок признания внереализационных и прочих расходов	Датой осуществления внереализационных и прочих расходов признается дата предъявления документов, служащих основанием для произведения расчетов.	П.п.3,7 ст.272 НК РФ
	Налог на добавленную стоимость	
1. Порядок расчета суммы НДС, предъявленной на расчеты с бюджетом	Раздельный учет НДС по операциям, облагаемым налогом по ставке 18%, а также по операциям, освобожденным от налога, ведется в регистрах бухгалтерского и налогового учета в части прямых и общехозяйственных расходов, непосредственно связанных с указанными видами деятельности и по которым с достаточной долей уверенности невозможно определить, к какому виду	П.п. 1, 4 ст.170 НК РФ

	деятельности они относятся. По товарам (работам, услугам), используемым и в облагаемых, и в не облагаемых НДС операциях, сумма вычета определяется пропорционально стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал и облагаемых НДС, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал. Для общехозяйственных расходов применяется алгоритм расчета: 1) Определяется доля доходов от облагаемых НДС видов: Дндс (%) = Сумма дохода облагаемая НДС / Совокупный доход по Компании * 100 2) Сумма вычета НДС = Общая сумма НДС по общехозяйственным расходам * Дндс. В случае если существует прямая связь между произведенными расходами и выручкой, то НДС по указанным расходам: - в полном объеме принимается на расчеты с бюджетом, если выручка, в соответствии с НК РФ, подлежит обложению НДС; - относится на затраты (включается в первоначальную стоимость объектов основных средств), если выручка, к которой относятся указанные расходы, не подлежит обложению НДС. Если доля совокупных расходов, приходящихся на необлагаемые НДС операции, составляет до 5% включительно, то "входной" НДС полностью принимается к вычету. В совокупные расходы на производство, по которым определяется 5%-ное соотношение облагаемых и не облагаемых НДС операций, включаются косвенные расходы на производство (оказание услуг) по данным бухгалтерского учета.	
	Налог на имущество	
1. Момент включения стоимости объекта недвижимости в налоговую базу по налогу на имущество	Налоговая база по налогу на имущество общества формируется на основании данных бухгалтерского учета Моментом включения стоимости приобретенного по договору купли-продажи объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации и не требующего дальнейшей достройки и реконструкции, дата начала фактической эксплуатации указанного объекта недвижимости,	пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ

2. Момент исключения стоимости объекта недвижимости из состава налоговой базы по налогу на имущество	Моментом исключения стоимости приобретенного по договору купли-продажи объекта недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи недвижимости приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче.	
	Земельный налог	
1. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей	Отчетными периодами для налогоплательщиков - организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года. Налоговоый период – год. Суммы авансовых платежей по налогу исчисляется как одна четвертая соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.	Ст. 393 НК РФ.
2. Порядок расчета суммы налога	В случае возникновения (прекращения) в течение налогового (отчетного) периода права собственности на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде. При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.	П. 7 ст. 396 НК РФ

Главный бухгалтер Е.Г.Борунова

Публичное акционерное общество «ИНГРАД»
(ПАО «ИНГРАД»)
Адрес местонахождения: Олимпийский проспект, д. 14, г. Москва, 129090
Тел. 8(495)775-71-70
e-mail: info@ingrad.com
http://www.ingrad.com
ОГРН 1027702002943, ИНН 7702338269, КПП 774501001

_____ № _____

На № _____ от _____

ПРИКАЗ

об учетной политике

№ 1/УП от 29.12.2017

Руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. №106н, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета ПАО «ИНГРАД» с 01.01.2018 (Приложение № 1).
2. Утвердить Положение об учетной политике для целей налогового учета ПАО «ИНГРАД» с 01.01.2018 (Приложение №2).
3. Изменения и дополнения в учетную политику в течение отчетного года вносить путем издания приказа в следующих случаях:
   - изменения законодательства Координацию работ по определению и изменению учетной политики оставляю за собой.

Президент Поселёнов П.А.

Приложение №1 к
Приказу № 1/УП от 29.12.2017

Учетная политика
для целей бухгалтерского учета
ПАО «ИНГРАД»
с 2018 года

Москва

Содержание

ВВЕДЕНИЕ ... 4
1. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ... 7
1.1. Организация бухгалтерской службы ... 7
1.2. Формы бухгалтерского учета ... 7
1.3. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств ... 7
1.4. Первичные учетные документы ... 8
1.5. Регистры бухгалтерского учета ... 9
1.6. Бухгалтерская отчетность ... 9
1.7. Внутренний контроль и обеспечение защиты учетных данных ... 11
1.8. Хранение документов бухгалтерского учета ... 11
1.9. Порядок исправления ошибок ... 11
1.10. Изменения оценочных значений ... 13
2. ВЛОЖЕНИЯ ВО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ ... 14
2.1. Принятие к учету объектов незавершенного капитального строительства ... 14
2.2. Формирование стоимости активов связанных со строительством, подлежащим передаче инвесторам, дольщикам, покупателям ... 14
2.3. Формирование стоимости объектов капитального строительства для собственных нужд ... 15
2.4. Учет проектно-изыскательских работ ... 16
2.5. Учет пуско-наладочных работ ... 16
2.6. Учет оборудования, требующего монтажа ... 17
3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА ... 18
3.1. Принятие к учету объектов основных средств ... 18
3.2. Оценка объектов основных средств ... 19
3.3. Особенности учета объектов недвижимости ... 20
3.4. Начисление амортизации по основным средствам ... 20
3.5. Выбытие основных средств ... 21
3.6. Учет арендованных основных средств ... 21
3.7. Учет основных средств, полученных по договору лизинга ... 22
3.8. Доходные вложения в материальные ценности ... 22
4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ ... 23
4.1. Принятие к учету нематериальных активов ... 23
4.2. Первоначальная оценка нематериальных активов ... 24
4.3. Начисление амортизации по нематериальным активам ... 25
4.4. Выбытие нематериальных активов ... 26
4.5. Учет операций, связанных с предоставлением (получением) права использования нематериальных активов ... 26
4.6. Учет деловой репутации ... 27
5. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ ... 27
5.1. Признание МПЗ ... 27
5.2. Первоначальная оценка МПЗ ... 28
5.3. Способ оценки МПЗ ... 29
5.4. Учет списания ГСМ ... 29
5.5. Учет спецодежды и специальной оснастки ... 29
5.6. Учет МПЗ, принятых/переданных на ответственное хранение ... 30
6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ... 31
7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ ... 31
7.1. Принятие к учету финансовых вложений ... 31
7.2. Первоначальная оценка финансовых вложений ... 33
7.3. Последующая оценка финансовых вложений ... 34

7.4. Порядок оценки финансовых вложений при их выбытии 35
7.5. Признание дохода по финансовым вложениям. 35
8. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ 36
8.1. Признание полученных займов и кредитов 36
8.2. Порядок учета дополнительных расходов, связанных с получением кредитов и займов 36
8.3. Порядок отражения в учете процентов по полученным кредитам и займам 37
9. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ 38
10. УЧЕТ ДОХОДОВ 38
10.1. Учет доходов по обычным видам деятельности 39
10.2. Учет прочих доходов 39
11. УЧЕТ РАСХОДОВ 40
11.1. Учет расходов по обычным видам деятельности 40
11.2. Учет расходов будущих периодов 42
11.3. Учет прочих расходов 42
12. УЧЕТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ И ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА, А ТАКЖЕ ПО ИНЫМ ДОГОВОРАМ НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАННЫМ СО СТРОЯЩИМСЯ ОБЪЕКТОМ 43
13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ 44
13.1. Резерв по предстоящим расходам на оплату отпусков 45
13.2. Резерв по судебным искам и налоговым разбирательствам 46
14. ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ 46
14.1. Резерв по сомнительным долгам 46
14.2. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов 47
14.3. Резерв под обесценение финансовых вложений 48
15. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ 49
15.1. Постоянные и временные разницы 49
15.2. Признание постоянных налоговых обязательств (активов) 50
15.3. Признание отложенных налоговых обязательств (активов) 51
15.4. Учет налога на прибыль 51

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая учетная политика разработана с учетом требований законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности, а также особенностей хозяйственной деятельности Общества.

Основными видами деятельности Общества являются:

- оказание консультационных и информационных услуг по вопросам проектирования строительства, эксплуатации, а также совершения различных сделок с объектами недвижимости;
- риэлтерская деятельность;
- арендные, в том числе лизинговые, операции;
- управление инвестициями и инвестиционными проектами;
- деятельность (в т.ч. посредническая) по совершению сделок купли-продажи, аренды объектов недвижимости;
- эксплуатация объектов недвижимости, в т.ч. принадлежащих другим юридическим и физическим лицам;
- деятельность по управлению финансово-промышленными группами;
- деятельность по управлению холдинг-компаниями.

Изменение учетной политики может производиться при следующих условиях:

1) изменении требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами;

2) разработке или выборе нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению качества информации об объекте бухгалтерского учета;

3) существенном изменении условий деятельности

В случае возникновения в деятельности Общества новых фактов, не имевших место ранее, в учетную политику вносятся дополнения, касающиеся принципов и порядка отражения этих фактов в бухгалтерском учете.

Контроль за исполнением требований настоящей учетной политики возлагается на генерального директора Общества.

Учетная политика разработана с учетом действующих требований следующих нормативных документов:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете»
4. Федеральный закон № 125-ФЗ от 24.07.1998г. «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний»
5. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ № 34н от 29.07.1998г.
6. Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/08, утв. Приказом Минфина России № 106н от 06.10.2008г.
7. Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/08, утв. Приказом Минфина России № 116н от 24.10.2008г
8. Положение по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/06, утв. Приказом Минфина России № 154н от 27.11.2006г

9. Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утв. Приказом Минфина России № 43н от 06.07.2006г.

10. Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утв. Приказом Минфина России № 44н от 09.06.2001г

11. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утв. Приказом Минфина России № 26н от 30.03.2001г

12. Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утв. Приказом Минфина России № 56н от 25.11.1998г

13. Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/10), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (Основание - п. 3 ПБУ 8/10).

14. Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России № 32н от 06.05.1999г, с изменениями и дополнениями

15. Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России № 33н от 06.05.1999г, с изменениями и дополнениями

16. Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/08), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н (Основание - п. 3 ПБУ 11/08).

17. Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/10) утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н (Основание - п. 2 ПБУ 12/10)

18. Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утв. Приказом Минфина России № 153н от 27.12.2007г, с изменениями и дополнениями

19. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утв. Приказом Минфина России № 107н от 06.10.2008г

20. Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

21. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина РФ № 126н от 10.12.2002г, с изменениями и дополнениями.

22. Положение по бухгалтерскому учету «Изменения в оценочных значениях» ПБУ 21/08, утв. Приказом Минфина России № 106н от 06.10.2008г

23. Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/10, утв. Приказом Минфина РФ № 63н от 28.06.2010г

24. Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/10, утв. Приказом Минфина РФ № 11н от 02.02.2011г

25. Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденные Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н

26. Приказ Минфина России №66н от 02.07.10 «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

27. План счетов и Инструкции по его применению, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н

28. Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1

29. Указание Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства»

30. иных нормативных правовых актов.

В дополнение приказа по учетной политике в течение отчетного года Обществом могут быть разработаны методологические материалы и инструкции по различным вопросам

бухгалтерского учета, отражающим специфику деятельности Общества и требующим конкретных разъяснений при отсутствии их в нормативных документах. Данные материалы оформляются в виде приложений к учетной политике либо в виде отдельных методических рекомендаций и утверждаются приказом (иным распорядительным документом) Генерального директора Общества.

1. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

1.1. Организация бухгалтерской службы

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Ответственность за организацию учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет ее руководитель.

Главный бухгалтер несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Структура бухгалтерской службы, численность работников бухгалтерских подразделений определяется внутренними правилами, штатным расписанием и должностными инструкциями Общества. Ведение бухгалтерского учета может осуществляться с привлечением специализированной организации. Функции специализированной организации в части ведения бухгалтерского учета определяются в соответствии с условиями договора.

1.2. Форма бухгалтерского учета

Обществом применяется автоматизированная форма бухгалтерского учета с использованием программного обеспечения на базе «1С».

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет Рабочий план счетов (Приложение № 1 к настоящей учетной политике).

Рабочий план счетов Общества содержит систематизированный перечень синтетических и аналитических счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

Рабочий план счетов Общества подлежит раскрытию и утверждению в составе Учетной политики Общества.

1.3. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Сроки проведения плановых инвентаризаций устанавливаются Приказом руководителя Общества. Плановые инвентаризации проводятся ежегодно (для основных средств раз в 3 года) по состоянию на дату, определяемую Обществом самостоятельно, но не ранее 1 октября.

Инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, ТМЦ проводится по состоянию на 31 октября.

Не проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация активов, которые инвентаризировались не ранее 1 октября отчетного года.

Внеплановые инвентаризации проводятся в обязательном порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации:

- при передаче имущества в аренду, выкуп, продажу;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации Общества;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Иные случаи, а также порядок и сроки проведения инвентаризации, перечень объектов, подлежащих инвентаризации, устанавливается отдельным распорядительным документом.

1.4. Первичные учетные документы

Каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом.

Факт хозяйственной жизни - сделка, событие, операция, которые оказывают или способны оказать влияние на финансовое положение экономического субъекта, финансовый результат его деятельности и (или) движение денежных средств;

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

1) наименование документа;

2) дата составления документа;

3) наименование экономического субъекта, составившего документ;

4) содержание факта хозяйственной жизни;

5) величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;

6) наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность ее оформления, либо наименование должности лица (лиц), ответственного (ответственных) за правильность оформления совершившегося события;

7) подписи указанных лиц с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

В качестве первичных учетных документов Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, содержащиеся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Росстатом (ранее Госкомстат РФ). По мере необходимости Общество дополняет существующие унифицированные формы первичной учетной документации (кроме форм по учету кассовых операций) дополнительными реквизитами. При этом все реквизиты утвержденных Росстатом (ранее Госкомстатом РФ) унифицированных форм первичной учетной документации остаются без изменения (включая код, номер формы, наименование документа).

Для оформления хозяйственных операций, по которым не предусмотрены унифицированные формы первичных учетных документов, Общество самостоятельно разрабатывает необходимые формы документов. Перечень разработанных форм подлежит раскрытию и утверждению в составе Учетной политики Общества.

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных документов, утверждается Приказом руководителя Общества по согласованию с главным бухгалтером.

Первичные учетные документы принимаются к учету при наличии всех обязательных реквизитов.

Формы первичных учетных документов утверждает руководитель Общества по представлению главного бухгалтера, в том числе предусмотренные договорными отношениями с контрагентами.

В первичном учетном документе допускаются исправления, если иное не установлено федеральными законами или нормативными правовыми актами органов государственного регулирования бухгалтерского учета. Исправление в первичном учетном документе должно содержать дату исправления, а также подписи лиц, составивших документ, в котором произведено исправление, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Для ведения бухгалтерского учета применяются унифицированные формы первичных документов и самостоятельно разработанные формы документов, содержащие обязательные реквизиты, предусмотренные ч. 2 ст. 9 закона № 402-ФЗ

Обществом используются унифицированные и другие формы, утвержденные отдельным приказом Генерального директора, если договором с контрагентом не предусмотрено иное.

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи в первичных учетных документах, а также лиц, имеющих право на заверение копий документов, требуемых налоговым органом при проведении налоговых проверок, утверждается Приказом руководителя Общества по согласованию с главным бухгалтером.

График документооборота в отношении первичных учетных документов, используемых организацией для оформления хозяйственных операций, утверждается Приказом руководителя Общества по согласованию с главным бухгалтером.

1.5. Регистры бухгалтерского учета

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета.

Не допускаются пропуски или пятна при регистрации объектов бухгалтерского учета в регистрах бухгалтерского учета.

Регистры бухгалтерского учета формируются с использованием программного обеспечения на базе «1С», используя систему счетов бухгалтерского учета.

Отдельными распорядительными документами Общества устанавливаются:

- дополнительные формы регистров бухгалтерского учета (отличные от реализованных в бухгалтерской программе), а также перечень должностных лиц, ответственных за их ведение;
- перечень должностных или организаций, имеющих доступ к базе данных бухгалтерского и налогового учета, и объемы предоставленных им прав.
- перечень лиц, имеющих право подписи регистров бухгалтерского учета.

Регистры бухгалтерского учета хранятся в электронном виде с использованием программного обеспечения на базе «1С».

1.6. Бухгалтерская отчетность

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Приложений к ним.

Срок формирования и порядок представления отчетности Обществом устанавливается отдельными приказами/распоряжениями руководителя Общества.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежеквартально нарастающим итогом с начала отчетного года, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственного регулирования бухгалтерского учета. На основании отдельного распоряжения руководителя Общества промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежемесячно.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность для внутренних целей, а также предоставления заинтересованным внешним пользователям (в том числе контрагентам, банкам и т.д.) в следующем составе (п. 49 ПБУ 4/99):

- Бухгалтерский баланс;
- Отчета о финансовых результатах.

Общество составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность по формам, утвержденным в качестве Приложения № 2 к настоящей Учетной Политике.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется на русском языке, в валюте РФ

(рублях), показатели бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Показатель отчетности считается существенным, если его нераскрытие в бухгалтерской отчетности может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей отчетности, подлежащих отдельному раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, признается сумма, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, представляются как долгосрочные (п. 19 ПБУ 4/99). Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, утвержденными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (п. 65 Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н).

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы» (п. 41 ПБУ 19/02, п. 19 ПБУ 4/99).

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных (п. 19 ПБУ 4/99).

В бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства (п. 19 ПБУ 18/02).

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Обществом показываются свернуто:

- доходы и расходы по операциям купли-продажи валюты;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение материалов, под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

При составлении бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

В Отчете о движении денежных средств Общество показывает наличие денежных средств в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на отчетные даты, а движение денежных средств в иностранной валюте в течение отчетного периода – по курсу ЦБ РФ на даты совершения операций в иностранной валюте.

1.7. Внутренний контроль и обеспечение защиты учетных данных

В соответствии со ст.19 закона №402-ФЗ организован внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Положение о внутреннем контроле ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в Обществе утверждается приказом Генерального директора.

Содержание регистров бухгалтерского учета и внутренней бухгалтерской отчетности является коммерческой тайной. Лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета и к внутренней бухгалтерской отчетности, обязаны хранить коммерческую тайну.

Организация и технология составления (заполнения) и хранения регистров бухгалтерского учета должна обеспечивать защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным.

Исправление ошибки в регистре бухгалтерского учета должно быть обосновано. Система бухгалтерского учета должна обеспечивать возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранить информацию обо всех изменениях.

1.8. Хранение документов бухгалтерского учета

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения к ней хранятся в течение сроков, установленных согласно правилам организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Документы учетной политики и другие документы, связанные с организацией и ведением бухгалтерского учета, в том числе средства, обеспечивающие воспроизведение электронных документов, а также проверку подлинности электронной подписи, хранятся не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Общество обеспечивает безопасные условия хранения учетных документов бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и их защиту от изменений в соответствии с порядком, устанавливаемым отдельным приказом Генерального директора.

При уничтожении документов, не подлежащих передаче в архив, составляются соответствующие описи. Уничтожение документов оформляются актом, удостоверенным специально созданной комиссией и утвержденным Генеральным директором Общества.

При смене руководителя Общества передача документов бухгалтерского учета организации производится в порядке, устанавливаемом отдельным приказом Генерального директора или общим собранием акционеров.

Первичные документы могут быть изъяты только органами дознания, предварительного следствия и прокуратуры, судами, налоговыми инспекциями на основании их постановлений в соответствии с законодательством РФ. Выемка документов должностными лицами налоговых органов производится в соответствии с порядком, изложенным в статье 94 НК РФ.

1.9. Порядок исправления ошибок

Ошибкой в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности считается неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности, информация о которых:

- имелась в наличии на дату отражения (неотражения),
- была доступна для получения на дату подписания бухгалтерской отчетности.

Ошибка может быть обусловлена, в частности:

- неправильным применением законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету;
- неправильным применением учетной политики Общества;
- неточностями в вычислениях;
- неправильной классификацией или оценкой фактов хозяйственной деятельности;
- неправильным использованием информации, имевшейся на дату подписания бухгалтерской отчетности;
- недобросовестными действиями должностных лиц организации.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки Общество определяет самостоятельно, по каждому конкретному случаю, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Ошибка отчетного года, не зависимо от существенности, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета:

- в месяце, в котором она выявлена, если она выявлена до окончания этого года,
- последним числом декабря отчетного года, если она выявлена после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год.

Порядок исправления ошибки предшествующего отчетного года определяется ее существенностью.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

Если существенная ошибка предшествующего отчетного года выявлена после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления отчетности акционерам акционерного общества, участникам общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п.:

- указанная ошибка исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета последним числом декабря отчетного года;
- корректируются соответствующие показатели бухгалтерской отчетности за этот год;
- в случае если отчетность ранее была представлена какому-либо лицу пользователям (в налоговую инспекцию и т.д.), осуществляется ее замена на пересмотренную бухгалтерскую отчетность.

Если существенная ошибка предшествующего отчетного года выявлена после представления бухгалтерской отчетности за этот год акционерам акционерного общества, участникам общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке:

- указанная ошибка исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета последним числом декабря отчетного года;
- корректируются соответствующие показатели бухгалтерской отчетности за этот год;
- в пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную

бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности

- пересмотренная бухгалтерская отчетность представляется во все адреса, в которые была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность

Если существенная ошибка предшествующего отчетного года выявлена после даты утверждения бухгалтерской отчетности за этот отчетный год:

- указанная ошибка исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде, при этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли;
- пересчитываются сравнительные показатели бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год (ретроспективно), за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.
- в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о прибылях и убытках требуется раскрытие информации о характере ошибки, сумме корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности (по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо), сумме корректировки по данным о базовой и разводненной прибыли (убытку) на акцию (если организация обязана раскрывать информацию о прибыли, приходящейся на одну акцию), сумме корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

1.10. Изменения оценочных значений

Изменением оценочного значения (величины резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроков полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценки ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.) признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Изменение способа оценки активов и обязательств (например, пересмотр способа оценки МПЗ при их выбытии) не является изменением оценочного значения и трактуется как изменение учетной политики.

Если какое-то изменение в данных бухгалтерского учета не поддается однозначной классификации в качестве изменения учетной политики или изменения оценочного значения, то для целей бухгалтерской отчетности оно признается изменением оценочного значения.

Изменение оценочного значения, не оказывающее влияния на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы и расходы Общества (перспективно):

- периода, в котором произошло изменение, если такое изменение влияет на показатели бухгалтерской отчетности только данного отчетного периода;
- периода, в котором произошло изменение и будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность данного отчетного периода и бухгалтерскую отчетность будущих периодов.

Изменение оценочного значения, непосредственно влияющее на величину капитала Общества, подлежит признанию путем корректировки соответствующих статей капитала в

бухгалтерской отчетности за период, в котором произошло изменение.

2. ВЛОЖЕНИЯ ВО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

2.1. Принятие к учету объектов незавершенного капитального строительства

Бухгалтерский учет капитальных вложений, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160.
- Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ, МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05 марта 2004 г.

К незавершенным капитальным вложениям относятся:

- незавершенное строительство в форме нового строительства, а также достройки, дооборудования, реконструкции и модернизации действующих объектов основных средств (в том числе арендованных);
- затраты по незаконченным операциям по приобретению отдельных объектов (или их частей) основных средств.

Учет вложений во внеоборотные активы осуществляется по фактическим затратам:

- в целом по строительству и по отдельным объектам, входящим в него;
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств, нематериальных активов;
- по выполняемым научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам;
- по создаваемым отдельным нематериальным активам.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

2.2. Формирование стоимости активов связанных со строительством, подлежащим передаче инвесторам, дольщикам, покупателям

Единицей учета затрат по строительству объектов подлежащих передаче инвесторы является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты определенные Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ, МДС 81-35.2004 и предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Учет вложений во внеоборотные активы связанных со строительством осуществляется:

- Заказчиком в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика-строительства);
- Застройщиком в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а так же иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;
- Инвестором до полного формирования стоимости объекта строительства и

перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных работ под нагрузкой, до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);
- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;
- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с последующим включением в стоимость объектов строительства;
- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

2.3. Формирование стоимости объектов капитального строительства для собственных нужд

Единицей учета затрат по строительству объектов основных средств является объект капитального строительства.

Фактические затраты Общества по строительству объекта основных средств с момента

начала строительства до ввода объекта в эксплуатацию составляют незавершенное строительство.

Результаты выполненных по договору строительного подряда работ принимаются к учету по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» либо в целом по объекту строительства либо, если это предусмотрено договором по этапам на основании надлежаще оформленных первичных документов (акта выполненных работ по форме № КС-2, Справки о стоимости выполненных работ по форме № КС-3, акта оказанных услуг, накладных на отпуск материалов и др.).

К инвестиционным активам (в стоимость которых включаются проценты по кредитам и займам) относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов и подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 12 месяцев), стоимостью приобретения, сооружения и (или) изготовления которого превышает 1 000 000 руб.

2.4. Учет проектно-изыскательских работ

Затраты по проектно-изыскательским работам (ПИР), проводимые как для разработки проектно-сметной документации по объекту строительства, так и для получения предпроектной документации для планируемых объектов строительства, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Затраты по ПИР для планируемых объектов строительства инвентаризируются в общеустановленном порядке. Если по результатам проведенной инвентаризации Комиссией признано, что произведенные ПИР относятся к объектам, по которым в дальнейшем не планируется производить никаких вложений, накопленные затраты списываются на прочие расходы Общества.

Расходы на проектно-изыскательные работы, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются пропорционально сметной стоимости данных объектов.

2.5. Учет пуско-наладочных работ

К пусконаладочным работам относится комплекс работ, выполняемых в период подготовки и проведения индивидуальных испытаний и в период комплексного опробования объектов капитальных вложений.

До предъявления объектов приемочным комиссиям рабочие комиссии, назначаемые заказчиком (застройщиком), должны проверить: соответствие объектов и смонтированного оборудования проектам; соответствие выполнения строительно-монтажных работ требованиям строительных норм и правил; результаты испытаний и комплексного опробования оборудования; подготовку объектов к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг), включая выполнение мероприятий по обеспечению на них условий труда в соответствии с требованиями техники безопасности и производственной санитарии, защиты природной среды, - и только после этого принять объекты.

Комплексное опробование оборудования должно быть произведено до проведения приемочной комиссии и до составления документа по приемке законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения и зачислению его в состав основных средств.

Стоимость пусконаладочных работ учитывается в составе пусковых расходов, предусмотренных в смете на строительство, производимых до ввода объекта строительства в эксплуатацию. В том числе:

- расходы на подготовку и проведение монтажными организациями индивидуальных испытаний оборудования;

- расходы на пробный пуск оборудования с проверкой готовности и наладкой работы оборудования в комплексе с системами обеспечения и на перевод оборудования на работу под нагрузкой;
- расходы на комплексное опробование оборудования с наладкой технологического процесса и выводом на устойчивый проектный технологический режим, обеспечивающий выпуск первой партии продукции (оказание услуг), предусмотренной проектом, в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей предприятий в начальный период;
- расходы на материальные и топливно-энергетические ресурсы, использованные при проведении пусконаладочных работ, а также на участие в пусконаладочных работах персонала эксплуатационного подразделения, проведение лабораторных физико-технических и химических анализов и другие работы, непосредственно связанные с проведением индивидуальных испытаний и комплексным опробованием оборудования.

Расходы по пусконаладочным работам «вхолостую», связанные с доведением объекта до состояния пригодного для использования и произведенные до приемки объекта рабочей комиссией, отражаются в составе капитальных вложений на счете 08.

Расходы, непосредственно связанные с пусконаладочными работами «под нагрузкой» учитываются в составе капитальных вложений на счете 08, если они:

1) предусмотрены проектно-сметной документацией и технологическим процессом;

2) не были направлены на пробный выпуск продукции;

3) были произведены до приема объекта рабочей комиссией и до ввода объекта в эксплуатацию.

При невыполнении хотя бы одного из условий, перечисленных выше, расходы по пусконаладочным работам «под нагрузкой» отражаются на счетах учета затрат и включаются в себестоимость выпускаемой продукции.

2.6. Учет оборудования, требующего монтажа

Оборудование, требующее монтажа, – это технологическое, энергетическое и производственное оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся (реконструируемых) объектах. К оборудованию, требующему монтажа, также относится оборудование, вводимое в действие только после сборки его частей и прикрепления к фундаменту или опорам, к полу, междуэтажным перекрытиям и прочим несущим конструкциям зданий и сооружений, а также комплекты запасных частей такого оборудования. В состав этого оборудования включаются контрольно-измерительная аппаратура или другие приборы, предназначенные для монтажа в составе устанавливаемого оборудования.

Оборудование к установке принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения, транспортно-заготовительных расходов (наценки и комиссионные вознаграждения уплаченные снабженческим и внешнеэкономическим организациям, стоимости услуг товарных бирж, таможенных пошлин и т.п.) и расходами, связанными с контролем качества изготовления оборудования, комплектующих, материалов и полуфабрикатов 1, 2 и 3 классов безопасности.

Оборудование к установке признается в учете на дату перехода права собственности на приобретаемое оборудование к Обществу, независимо от того, когда оно поступило – до или после получения документов поставщика.

Стоимость оборудования, переданного подрядчику, монтаж и установка которого на постоянном месте эксплуатации фактически не начаты, не снимаются с учета у Общества.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» при поступлении оборудования к установке не применяется.

Оборудование, требующее монтажа, отражается в учете и отчетности как введенные в эксплуатацию одновременно с вводом в эксплуатацию основного объекта. Первоначальная стоимость данного оборудования складывается из фактических затрат по его приобретению, расходов на строительные и монтажные работы, прочих капитальных затрат, относимых на стоимость вводимого в эксплуатацию оборудования по прямому назначению. Если расходы на строительные и монтажные работы и прочие капитальные затраты относятся к нескольким видам оборудования, то они распределяются между этими видами пропорционально их стоимости по ценам поставщиков

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

3.1. Принятие к учету объектов основных средств

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия определенные ПБУ 6/01 и стоимостью более 40 тысяч рублей за единицу.

Объект недвижимости на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию и продолжении выполнения после получения этого разрешения отделочных работ или доведения объекта до состояния, пригодного к использованию, не отвечает признакам основного средства. Объекты недвижимости включаются в состав основных средств после завершения всех капитальных вложений (проведение отделочных и электромонтажных работ в здании без отделки (внутренней и внешней), электрики, сантехники и т.д.), вне зависимости от получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод в эксплуатацию не является безусловным доказательством, свидетельствующего о доведении строящегося объекта до состояния готовности и возможности его эксплуатации, при этом удостоверяет иные характеристики объекта, а именно его соответствие градостроительному плану земельного участка и проектной документации и выполнение строительства согласно разрешению на строительство.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Приобретенные автомобили принимаются к учету в составе основных средств на дату постановки на учет в ГИБДД.

Если активы приобретены исключительно с целью их последующей перепродажи, они подлежат учету по счету 41 «Товары». Если активы приобретены с целью использования при производстве, продаже продукции (работ, услуг) или административных целей, а впоследствии было принято решение об их продаже, их перевод со счета 01 «Основные средства» на счет 41 «Товары» не производится.

Основные средства, приобретенные или созданные Обществом для сдачи в аренду, подлежат учету по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Основные средства, изначально приобретенные для целей производства и управления, и входящие в состав основных средств, но впоследствии переданные в аренду, учитываются обособленно в составе основных средств по счету 01 «Основные средства».

Если имущество, переведенное из состава основных средств в состав доходных вложений, приобреталось и использовалось в производстве продукции при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации с целью получения дохода то перевод его из состава основных средств на счетах бухгалтерского учета не отражается.

При прекращении использования имущества в качестве доходных вложений его стоимость переносится с кредита счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности» на счет 01 «Основные средства». При этом актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, установленные п. 4 ПБУ 6/01.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

1) объект со всеми приспособлениями и принадлежностями,

2) отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;

3) обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов (далее - «Комплекс»), состоящий из одного или нескольких предметов одного или разного назначения, имеющих общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированных на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

Отнесение нескольких объектов к одному Комплексу осуществляется комиссией по приему-передаче основных средств (далее – «Комиссия») на основании проектной документации и/или рекомендаций технических служб.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 10% от величины большего срока.

Учет основных средств по объектам осуществляется с использованием инвентарных карточек учета основных средств.

3.2. Оценка объектов основных средств

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств признаются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением объекта основных средств;
- государственные пошлины и другие аналогичные платежи, произведенные в связи с приобретением объекта основных средств;
- таможенные пошлины и таможенные сборы;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением объекта основных средств;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации и иным лицам, через которых приобретен объект основных средств;
- расходы на приобретение права на земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках;
- начисленные до принятия объекта основных средств к бухгалтерскому учету проценты по заемным средствам, если они привлечены исключительно для приобретения, сооружения или изготовления объектов, отвечающих критериям инвестиционного актива;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Затраты на осуществление всех видов ремонта основных средств (текущего и капитального) включаются в расходы по обычным видам деятельности по мере производства ремонта в полной сумме в том отчетном периоде, когда они имели место.

Первоначальная стоимость объектов основных средств после принятия их к учету не может быть изменена, за исключением работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и в других случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Переоценка объектов основных средств не производится.

3.3. Особенности учета объектов недвижимости

Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации, по которым оформлен Акт о приеме-передаче основных средств и которые фактически эксплуатируются. Общество принимает к учету в составе основных средств на дату подписания акта (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации) и учитывает обособленно на балансовом счете 01.08 «Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы».

При продаже объекта недвижимости, права собственности, на который подлежат государственной регистрации, производится списание объекта с бухгалтерского учета/исключение из состава основных средств в момент фактического выбытия, независимо от факта государственной регистрации прав собственности. До государственной регистрации права собственности (т.е. до признания выручки от продажи в бухгалтерском учете) объекты недвижимости учитываются на счете 45 «Товары отгруженные», субсчет «Переданные объекты недвижимости»

3.4. Начисление амортизации по основным средствам

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Амортизация объектов основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов.

Срок полезного использования - период времени, в течение которого использование объекта основных средств приносит организации экономические выгоды.

Сроки полезного использования устанавливаются в соответствии с «Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы» (далее – Классификация ОС), утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1 (в действующей редакции). Для основных средств, не указанных в Классификации ОС, срок полезного использования устанавливаются организацией самостоятельно в соответствии с техническими условиями или рекомендациями изготовителей.

Срок полезного использования основных средств полученных по договору лизинга устанавливается равный сроку договора лизинга.

По объектам ОС, эксплуатировавшимися предыдущими собственниками, срок полезного использования устанавливается с учетом срока их использования на момент приобретения.

Если срок полезного использования объекта ОС у предыдущего собственника может оказаться равным или превышающим срок полезного использования, определяемого в соответствии с Классификацией ОС. Общество самостоятельно определяет срок полезного использования этого объекта ОС с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Срок полезного использования объекта основных средств прерывается на период нахождения объекта основных средств на консервации.

Срок полезного использования объекта основных средств может пересматриваться в случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, в результате проведенной реконструкции и/или модернизации.

Пересмотр сроков полезного использования для модернизированных (реконструированных) объектов основных средств осуществляется Комиссией в соответствии с рекомендациями технических служб и ожидаемого срока полезного использования с учетом нормативно-правовых и других ограничений.

3.5. Выбытие основных средств

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию с бухгалтерского учета.

Выбытие объекта основных средств имеет место в случае:

- продажи;
- прекращения использования вследствие морального или физического износа;
- ликвидации при аварии, стихийном бедствии и иной чрезвычайной ситуации;
- передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал другой организации;
- передачи в виде вклада в паевой фонд;
- передачи по договору мены, дарения;
- внесения в счет вклада по договору о совместной деятельности;
- выявления недостачи или порчи активов при их инвентаризации;
- частичной ликвидации;
- ликвидации по инициативе собственника с целью освобождения земельного участка для нового строительства;
- в иных случаях.

При списании остаточная стоимость основных средств включается в прочие расходы того отчетного периода, к которому они относятся.

Стоимость услуг подрядчиков по ликвидации (демонтажу) объектов основных средств или части основного средства, относится на прочие расходы.

При осуществлении капитального строительства стоимость работ по ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, формируют первоначальную стоимость строящегося объекта и включаются в сметную стоимость строительства.

Затраты, связанные с оценкой стоимости материально-производственных запасов, оприходованных при ликвидации основных средств, квалифицируются в качестве расходов по ликвидации объектов основных средств и отражаются в составе прочих расходов.

Выбытие объектов основных средств отражается обособленно на счете 01.

3.6. Учет арендованных основных средств

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по договорной или иной согласованной сторонами стоимости (например, стоимости годовых арендных платежей без учета НДС). Учет арендованных земельных участков отражается по кадастровой стоимости.

Если в течение срока аренды Общество (арендатор) производила капитальные вложения в арендованные объекты основных средств (реконструкцию, модернизацию и т.п.), которые по условиям договора аренды не компенсируются арендодателем, то созданные в результате данных капитальных вложений неотделимые улучшения арендованного имущества включаются в состав основных средств Общества.

Срок полезного использования по неотделимым улучшениям арендованного имущества определяется исходя из:

- срока договора аренды, если срок ограничен договором и не предусматривает пролонгации;
- срока возможного использования объекта, если в договоре отсутствует ограничение по сроку аренды или предусмотрена пролонгация.

3.7. Учет основных средств, полученных по договору лизинга

Порядок бухгалтерского учета основных средств, полученных по договору лизинга (лизинговое имущество), у Лизингополучателя, определяется условиями договора.

1. Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество не учитывается на балансе Лизингополучателя:

Лизингополучатель учитывает полученное лизинговое имущество на забалансовом счете «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре лизинга или в оценке согласованной сторонами.

В случае отсутствия оценки лизингового имущества в договоре лизинга, стоимость такого имущества определяется как сумма лизинговых платежей (включая выкупную стоимость), предусмотренных договором лизинга. При этом сумма лизинговых платежей (включая выкупную стоимость) рассчитывается без дисконтирования.

При выкупе лизингового имущества до истечения срока договора лизинга, досрочно начисленные лизинговые платежи включаются в первоначальную стоимость лизингового имущества наряду с выкупной стоимостью. Также в первоначальную стоимость лизингового имущества включаются все уплаченные лизинговые платежи в корреспонденции со счетом учета начисленной амортизации.

2. Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе Лизингополучателя:

Лизингополучатель учитывает полученное лизинговое имущество на счете 01, субсчет «Основные средства, полученные по договору лизинга» в оценке, указанной в договоре лизинга (с учетом затрат, связанных с доведением имущества до состояния, пригодного к эксплуатации).

Амортизация по лизинговому имуществу начисляется линейным способом на счете 02, субсчет «Амортизация основных средств, полученных по договору лизинга».

При выкупе лизингового имущества до истечения срока договора лизинга, амортизация по лизинговому имуществу продолжает начисляться в общеустановленном порядке (см. п.3.5) в течение оставшегося срока полезного использования лизингового имущества.

3.8. Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности - материальные активы, приобретенные Обществом исключительно для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода.

Материальные ценности могут предоставляться во временное пользование (временное владение и пользование) на основании договора аренды или лизинга.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

По договору лизинга арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на данное имущество (предмет лизинга).

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения, за исключением продукции военного назначения, лизинг которой осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Амортизация объектов материальных ценностей, предоставляемых в аренду (лизинг) начисляется линейным способом. При этом:

- начисление амортизации по объектам материальных ценностей сданных в аренду, производится арендодателем,
- начисление амортизации по объектам основных средств, являющихся предметом договора лизинга, производится лизингодателем или лизингополучателем, в зависимости от условий постановки лизингового имущества на баланс лизингодателя или лизингополучателя, определенных в договоре лизинга.

Материальные ценности, приобретенные Обществом для сдачи в аренду, принимаются к бухгалтерскому учету в сумме всех фактических затрат, связанных с приобретением и доведением их до состояния, пригодного к использованию на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Материальные ценности, изначально приобретенные для целей производства и управления, и входящие в состав основных средств, но впоследствии переданные в аренду, учитываются обособленно в составе основных средств.

Лизинговое имущество, переданное лизингополучателю и согласно условий договора лизинга, учитываемое на балансе лизингополучателя, учитывается на забалансовом счете «Основные средства, сданные в аренду».

Выбытие доходных вложений в материальные ценности отражается обособленно на счете 03.

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

4.1. Принятие к учету нематериальных активов

Нематериальный актив – это идентифицируемый актив, не имеющий материально-вещественной формы, для которого единовременно выполняются следующие условия:

- объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества.
- Общество имеет право на получение экономических выгод, которые данный объект способен приносить в будущем (в том числе Общество имеет надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива и права Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации - патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, документы, подтверждающие переход исключительного права без договора и т.п.), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам (далее - контроль над объектом);
- возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Обществом не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена

Не учитываются в составе нематериальных активов лицензии и периодические платежи (роялти), производимые в пользу правообладателя в соответствии с лицензионными договорами на использование нематериальных активов

Учет нематериальных активов осуществляется в разрезе следующих групп:

- изобретения, промышленные образцы, полезные модели;
- программы для ЭВМ, базы данных.
- товарный знак, знаки обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- топология интегральных микросхем;
- деловая репутация,
- прочие нематериальные активы.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации либо в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций.

При отсутствии документов, подтверждающие исключительные права Общества на актив (право Общества использовать объект любым не запрещенным законом способом без согласия третьих лиц и запрещать его использование другими лицами), к учету по счету 04 «Нематериальные активы» данный объект не принимается.

Исключительные права Общества на результаты интеллектуальной деятельности должны быть зарегистрированы в федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности, если это требуется в соответствии с ГК РФ, либо по желанию правообладателя.

Обязательной регистрации подлежат права на изобретение, полезную модель, промышленный образец, а так же права на товарные знаки, знаки обслуживания и наименования мест происхождения товаров.

Не подлежат обязательной регистрации, но могут быть зарегистрированы, по желанию правообладателя права на программы для ЭВМ или базы данных.

4.2. Первоначальная оценка нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости.

Фактическими затратами, формирующими первоначальную стоимость нематериальных активов являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации правообладателю (продавцу);
- таможенные пошлины и таможенные сборы;
- невозмещаемые суммы налогов, государственные, патентные и иные пошлины уплачиваемые в связи с приобретением нематериального актива;

- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением нематериальных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретен объект нематериальных активов;
- иные расходы, непосредственно связанные с приобретением нематериального актива и обеспечением условий для использования актива в запланированных целях.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных Обществом, определяется как сумма фактических расходов на создание, изготовление (израсходованные материальные ресурсы, оплата труда, включая страховые взносы в государственные внебюджетные фонды, услуги сторонних организаций по контрагентским (соисполнительским) договорам, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств, и т.п.).

Не включаются в расходы на приобретение, создание нематериального актива:

- возмещаемые суммы налогов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением и созданием активов;
- расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам в предшествовавших отчетных периодах, которые были признаны прочими доходами и расходами;
- проценты по кредитам и займам, привлеченным (использованным) для приобретения (создания) НМА;
- расходы, понесенные организацией в связи с привлечением кредитов и займов для приобретения (создания) НМА;
- иные затраты, непосредственно не связанные с приобретением и созданием НМА.

Первоначальная стоимость нематериальных активов после их принятия к бухгалтерскому учету не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Общество не производит переоценку нематериальных активов по текущей рыночной стоимости.

Общество не производит проверку на обесценение нематериальных активов в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности.

4.3. Начисление амортизации по нематериальным активам

Стоимость нематериальных активов погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации объектов нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов. Амортизационные начисления по нематериальным активам отражать путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности и ожидаемого срока использования этих объектов, в течение которого организация может получать экономические выгоды.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях. Результаты пересмотра сроков полезного использования

нематериальных активов оформляются соответствующим актом.

Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срок деятельности Общества.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Общество ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

4.4. Выбытие нематериальных активов

Стоимость нематериального актива, который выбывает или не способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, подлежит списанию с бухгалтерского учета.

Выбытие нематериального актива имеет место в случае:

- прекращения срока действия права Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации;
- передачи по договору об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации;
- перехода исключительного права к другим лицам без договора (в том числе в порядке универсального правопреемства и при обращении взыскания на данный нематериальный актив);
- прекращения использования вследствие морального износа; передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал (фонд) другой организации, паевой фонд; передачи по договору ренты, дарения;
- выявления недостачи активов при их инвентаризации;
- в иных случаях.

Одновременно со списанием стоимости нематериальных активов подлежит списанию сумма накопленных амортизационных отчислений по соответствующим нематериальным активам.

Выбытие объектов нематериальных активов обособленно отражается на счете 04.

Доходы и расходы от списания нематериальных активов отражаются в бухгалтерском учете в отчетном периоде, к которому они относятся. Доходы и расходы от списания нематериальных активов относятся на финансовые результаты Общества в качестве прочих доходов и расходов.

4.5. Учет операций, связанных с предоставлением (получением) права использования нематериальных активов

Бухгалтерский учет операций, связанных с предоставлением (получением) Обществом права на использование объектов интеллектуальной собственности, осуществляется на основании лицензионных, договоров коммерческой концессии и других аналогичных договоров, заключенных в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком.

В случае, когда в лицензионном договоре срок его действия не определен, договор считается заключенным на 10 лет.

Нематериальные активы, предоставленные Обществу в пользование, при сохранении

Обществом исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, не списываются и подлежат обособленному отражению в бухгалтерском учете Общества.

В случае, когда нематериальные активы получены Обществом в пользование, то они учитываются на забалансовом счете «Нематериальные активы, приобретенные на правах пользования» в оценке, определяемой исходя из размера вознаграждения, установленного в договоре.

При этом периодические платежи за предоставленное право пользования объектами интеллектуальной собственности, включая авторские вознаграждения, начисляемые и уплачиваемые в порядке и сроки, установленные договором, включаются Обществом - пользователем в расходы отчетного периода, а платежи за предоставленное право пользования объектами интеллектуальной собственности, производимые в виде фиксированного разового платежа, включая авторское вознаграждение, отражаются в бухгалтерском учете Общества - пользователя как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора.

4.6. Учет деловой репутации

Для целей бухгалтерского учета стоимость приобретенной деловой репутации определяется расчетным путем как разница между покупной ценой, уплачиваемой продавцу при приобретении предприятия как имущественного комплекса (в целом или его части), и суммой всех активов и обязательств по бухгалтерскому балансу на дату его приобретения.

Положительная деловая репутация рассматривается как надбавка к цене, уплачиваемая Обществом (покупателем) в ожидании будущих экономических выгод в связи с приобретенными неидентифицируемыми активами, и учитывается в качестве отдельного инвентарного объекта нематериальных активов.

Положительная деловая репутация признается в учете Общества на дату подписания продавцом имущественного комплекса и Обществом передаточного акта на данный имущественный комплекс.

Амортизация положительной деловой репутации начисляется линейным способом.

При этом амортизационные отчисления по положительной деловой репутации начинаются с месяца, следующего за месяцем подписания передаточного акта на имущественный комплекс обеими сторонами.

Срок полезного использования положительной деловой репутации составляет двадцать лет (но не более срока деятельности Общества).

Отрицательную деловую репутацию следует рассматривать как скидку с цены, предоставляемую Обществу (покупателю) в связи с отсутствием факторов наличия стабильных покупателей, репутации качества, навыков маркетинга и сбыта, деловых связей, опыта управления, уровня квалификации персонала и т.п.

Отрицательная деловая репутация в полной сумме относится на прочие доходы Общества на дату подписания продавцом имущественного комплекса и Обществом передаточного акта на данный имущественный комплекс.

5. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

5.1. Признание МПЗ

К бухгалтерскому в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при выполнении работ, оказании услуг;
- предназначенные для продажи;

- используемые для управленческих нужд Общества.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ.

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Учет ведется количественно-суммовым методом

С целью обеспечения контроля за сохранностью МПЗ, предназначенных для использования в течение длительного времени, то есть срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев, их стоимость при передаче в эксплуатацию учитывается на забалансовом счете МПЗ04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

5.2. Первоначальная оценка МПЗ

МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» не используется.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

К фактическим затратам на приобретение материально-производственных запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу),
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы материально-производственных запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материально-производственные запасы,
- затраты по доведению материально-производственных запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- транспортно-заготовительные расходы (затраты, непосредственно связанные с процессом заготовления и доставки МПЗ - расходы по погрузке МПЗ в транспортные средства и их транспортировке, подлежащие оплате сверх цены этих МПЗ согласно договору; наценки (надбавки), комиссионные вознаграждения (стоимость услуг), уплачиваемые снабженческим, внешнеэкономическим и иным посредническим организациям; плата за хранение МПЗ в местах приобретения, на железнодорожных станциях, портах, в т.ч. страхование,
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материально-производственных запасов.

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) при приобретении материалов учитываются путем включения в первоначальную стоимость материалов.

Товары, приобретенные организацией для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Расходы по доставке товаров учитываются в составе покупной стоимости товаров и распределяются пропорционально стоимости приобретенных товаров.

Фактическая себестоимость МПЗ при их изготовлении самим Обществом определяется исходя из фактических затрат, связанных с производством данных запасов. Учет и формирование затрат на производство МПЗ осуществляется Обществом в порядке, установленном для определения себестоимости соответствующих видов продукции.

Фактическая себестоимость МПЗ, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, определяется исходя из их денежной оценки, согласованной учредителями (участниками) Общества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

МПЗ, полученные безвозмездно, по договору дарения, а также остающиеся от выбытия основных средств и другого имущества, выявленные излишки при инвентаризации принимаются к учету исходя из их текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету. Стоимость безвозмездно полученных МПЗ, а также МПЗ, остающихся от выбытия основных средств, увеличивается на сумму фактических расходов по их доставке (транспортно-заготовительные расходы) и приведение в состояние, пригодное для использования.

Фактической себестоимостью МПЗ, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществу. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществу, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществу, стоимость МПЗ, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные МПЗ.

Объекты недвижимости, приобретенные для перепродажи, оцениваются по себестоимости приобретения, включая все расходы, связанные с их приобретением.

5.3. Способ оценки МПЗ

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы. Объекты недвижимости, по которым в момент их передачи покупателю не происходит перехода права собственности, учитываются до момента перехода права собственности на счете 45 «Товары отгруженные».

По иным МПЗ применяется метод оценки при отпуске в производство, реализации и прочем выбытии запасов по средней себестоимости.

5.4. Учет списания ГСМ

Списание ГСМ производится ежемесячно в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, составленных по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 28.11.1997 № 78, и в пределах нормативов, утвержденных отдельными приказами Общества.

5.5. Учет спецодежды и специальной оснастки

В составе МПЗ с выделением в аналитическом учете к счету 10 «Материалы» учитывается:

- спецодежда;
- специальная оснастка – технические средства, обладающие индивидуальными (уникальными) свойствами и предназначенные для обеспечения условий изготовления (выпуска) конкретных видов продукции (выполнения работ, оказания услуг).

Специальная оснастка и специальная одежда, находящиеся в собственности Общества принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, т.е. в сумме фактических затрат на приобретение или изготовление, исчисленных в порядке, предусмотренном для учета МПЗ.

Специальная оснастка, по которой одновременно выполняются условия определенные ПБУ 6/01 и стоимостью более 40 000 рублей за единицу, подлежит учету в порядке предусмотренном Разделом 3 «Основные средства» Учетной политики

В бухгалтерском учете стоимость специальной одежды и специальной оснастки, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, погашается единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

В бухгалтерском учете стоимость специальной одежды и специальной оснастки, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев, погашается линейным способом, исходя из сроков, на которые выдается специальная одежда или используется оснастка.

Приказом по организации устанавливаются нормы выдачи бесплатной специальной одежды. В этом приказе определяются для каждой должности, которой положена специальная одежда, виды выдаваемой специальной одежды и период, на который выдается специальная одежда. Общество самостоятельно разрабатывает и устанавливает нормы бесплатной выдачи работникам специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, при условии, что эти нормы улучшают защиту работников по сравнению с типовыми.

С целью обеспечения контроля за сохранностью специальной оснастки, специальной одежды их стоимость при передаче в эксплуатацию учитывается на забалансовых счетах МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации», МЦ.03 «Спецоснастка в эксплуатации».

Расходы организации по ремонту и обслуживанию специальной оснастки, специальной одежды включаются в расходы по обычным видам деятельности.

5.6. Учет МПЗ, принятых/переданных на ответственное хранение

При покупке материалов с целью их дальнейшей передачи подрядным организациям на давальческой основе, приемка от поставщиков и передача подрядным организациям осуществляется силами уполномоченных работников Общества. При передаче таких материалов контрагенту в переработку они учитываются обособленно на отдельном субсчете 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону».

На ответственное хранение принимаются материальные ценности, от оплаты которых Общество отказалось ввиду их ненадлежащего качества, а также в других случаях, когда находящиеся в Обществе материальные ценности ему не принадлежат.

Материально-производственные запасы, не принадлежащие Обществу, но находящиеся в его пользовании или распоряжении (принятые на ответственное хранение), учитываются обособленно на счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» в соответствии с условиями договора, принимаются к учету в оценке, предусмотренной в договоре.

5.7 Учет оборачиваемых строительных материалов и ресурсов

Оборачиваемые строительные материалы и ресурсы (ОСМ) - конструкции, материалы и изделия, применяемые в соответствии с технологией строительного производства по нескольку раз при выполнении отдельных видов работ, движение которых отражается в форме КС-2 по разделу «Временные здания и сооружения».

В бухгалтерском учете стоимость ОСМ списывается единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

С целью обеспечения контроля за сохранностью ОСМ их стоимость при передаче в эксплуатацию учитывается на забалансовом учете в количественно-суммовой оценке

6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Кассовые операции осуществляются в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».

Осуществление валютных операций в Российской Федерации регулируется положениями Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле».

Бухгалтерский учет и отражение в бухгалтерской отчетности активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, и порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в рубли осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 3/2006.

Порядок осуществления расчетов по аккредитиву, расчетов чеками осуществляется в соответствии с требованиями Положения о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденным Банком России 19.06.2012 № 383-П. Учет аккредитивов ведется по номерам счетов аккредитивов в разрезе контрагентов/договоров.

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

7.1. Принятие к учету финансовых вложений

Учет финансовых вложений осуществлять в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Актив признается Обществом объектом финансовых вложений, если для него одновременно выполняются следующие условия:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов, либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных организаций);
- вклады в добавочный капитал дочернего общества в целях увеличения чистых активов, внесенные в порядке, установленном гражданским законодательством;
- предоставленные другим организациям и физическим лицам займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше трех месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная по уступке права требования;
- приобретенные по уступке права требования на объекты недвижимости по ДДУ и инвестиционным договорам, предназначенные к последующему отчуждению в

целях получения дохода (продажи/переуступки):

- права требования на объекты недвижимости по ДДУ и инвестиционным договорам, заведомо предназначенные к последующей переуступке;
- инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и биржевых паевых инвестиционных фондов;
- вклады Организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие активы, отвечающие критериям признания в качестве финансовых вложений.

К финансовым вложениям Общества не относятся:

- собственные акции, выкупленные Обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные организацией-векселедателем Организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения Общества в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые Обществом за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, материально-производственные запасы, а также нематериальные активы не являются финансовыми вложениями. Займы, векселя, и другие вложения Общества, не приносящие доход, не отражаются в составе финансовых вложений Общества, а учитываются, как дебиторская задолженность. Операции по этим вложениям отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Вложения в добавочный капитал отвечают критериям актива, приведенным в Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России (Одобрена Методологическим советом по Бухгалтерскому учету при Министерстве финансов Российской федерации и Президентским советом Института Профессиональных Бухгалтеров 29 декабря 1997 г.), и согласно Письму Минфина России от 2 ноября 2011 г. № 07-02-10/98 учитываются в бухгалтерском учете участников и акционеров не как расходы, а как финансовые вложения.

Активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений на основании условий заключенных договоров и в соответствии со следующим порядком:

1) акции и облигации:

- документарные ценные бумаги на предъявителя – на дату:
  - передачи ее сертификата Организации-приобретателю - в случае нахождения этого сертификата у владельца;
  - осуществления приходной записи по счету депо Организации-приобретателя - в случае хранения сертификатов в депозитарии;
- именные бездокументарные ценные бумаги – на дату
  - внесения приходной записи по счету депо Организации-приобретателя - в случае учета прав на ценные бумаги у лица, осуществляющего депозитарную деятельность;
  - внесения приходной записи по лицевому счету Организации-приобретателя - в случае учета прав на ценные бумаги в системе ведения реестра;
- именные документарные ценные бумаги – на дату:
  - передачи Организации-приобретателю сертификата ценной бумаги после внесения приходной записи по лицевому счету Организации-приобретателя - в случае учета прав Организации-приобретателя на ценные бумаги в системе ведения реестра;

- внесения приходной записи по счету депо Организации-приобретателя - в случае учета прав Организации-приобретателя на ценные бумаги у лица, осуществляющего депозитарную деятельность, с депонированием сертификата ценной бумаги у депозитария.

2) векселя (ордерные ценные бумаги) на дату:

- совершения передаточной надписи - для векселя с ордерным индоссаментом;
- акта приема-передачи векселя - для векселя с бланковым индоссаментом.

3) вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций – на дату внесения записи о вновь созданной организации в единый государственный реестр юридических лиц;

4) предоставленные другим организациям процентные займы – на дату выписки банка о списании средств со счета или расходного кассового ордера;

5) депозитные вклады в кредитных организациях – на дату выписки банка о зачислении средств на депозитный счет;

6) дебиторская задолженность, приобретенная на основании договора уступки права требования с дисконтом – на дату вступления в силу договора уступки права требования;

7) вклады по договору простого товарищества – на дату акта-приема передачи активов или на дату выписки банка (по мере осуществления вкладов).

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является:

1) для эмиссионных ценных бумаг (акций, облигаций и пр.) – ценные бумаги (акции, облигации и пр.) одного выпуска, приобретаемые по одному договору;

2) для неэмиссионных ценных бумаг (векселей и пр.) – отдельная ценная бумага;

3) для вкладов в уставные капиталы – вклад в одну организацию;

4) для депозитных вкладов, займов, приобретенных прав требования - депозитный вклад, заём, приобретенное право требования по отдельному договору.

Аналитический учет финансовых вложений ведется:

- по видам финансовых вложений;
- по организациям, в которые осуществлены финансовые вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам, организациям-плательщикам по ценным бумагам и т.п.);
- по группам финансовых вложений в разрезе краткосрочных и долгосрочных;
- по группам финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость и финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.
- вклады Организации-товарища по договору простого товарищества.

7.2. Первоначальная оценка финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве

финансовых вложений.

Стоимость оказанных Обществу информационных и консультационных услуг, связанных с принятием решения о приобретении финансовых вложений, предварительно (до принятия актива к учету) отражается на счете учета расходов будущих периодов.

В случае, если Общество не принимает решения о приобретении, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты (в составе прочих расходов) того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения.

Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением финансовых вложений.

Фактические затраты, связанные с приобретением ценных бумаг, учитываются в составе финансовых вложений, независимо от существенности величины указанных затрат по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) Общества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

При передаче имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал сумма НДС, подлежащая восстановлению, включается в первоначальную стоимость финансовых вложений.

Ценные бумаги, не принадлежащие Обществу на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, но находящиеся в его пользовании или распоряжении в соответствии с условиями договора, принимаются к бухгалтерскому учету в оценке, предусмотренной в договоре и отражаются на забалансовом счете «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

7.3. Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения Общества подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Стоимость финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость отражается в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости, путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Корректировка проводится ежеквартально. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений включается в состав прочих доходов или расходов. В случае если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки.

Доли и акции компаний, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, доли в уставном капитале, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, выданные займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная по основании уступки права требования, признаются финансовыми вложениями, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, и отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости не проводится.

7.4. Порядок оценки финансовых вложений при их выбытии

Выбытие финансовых вложений Общества имеет место в случаях погашения, продажи, безвозмездной передачи, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций, передачи в счет вклада по договору простого товарищества и пр.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость (кроме вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитные организации и дебиторской задолженности, приобретенной на основании уступки права требования), его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой одним из следующих способов:

1) в случае наличия индивидуальных признаков финансовых вложений – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

2) в случае выбытия однотипных финансовых вложений с отсутствием признаков индивидуализации – по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

7.5. Признание дохода по финансовым вложениям

Доходы по финансовым вложениям Общества признаются прочими доходами.

Доходы, причитающиеся к получению по финансовым вложениям (проценты по займам, проценты и (или) дисконт по векселям, дивиденды и т.п.) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы вложения на счете 76 «Расчеты с прочими кредиторами и дебиторами».

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Начисление процентов по векселям производится ежемесячно на конец каждого отчетного месяца и на дату погашения векселя исходя из ставки процента, указанной в векселе.

Проценты по векселям, подлежащим оплате сроком «по предъявлении» (или во столько-то времени от предъявления) начисляются на вексельную сумму со дня составления векселя, если не указана другая дата. При этом в сроки, установленные законом или в векселе, не включается день, от которого срок начинает течь. Таким образом, срок начисления процентов начинается с даты, следующей за датой составления векселя векселедателем, а заканчивается датой предъявления векселя к платежу векселедержателем.

Начисление дисконта по векселям производится ежемесячно на конец каждого отчетного месяца и на дату погашения векселя исходя из номинала векселя и срока его обращения.

По векселям с оговоркой «по предъявлении, но не ранее» расчетный период обращения определяется как 365 (366) дней плюс срок от даты составления векселя до минимальной даты предъявления векселя к платежу.

Расходы, связанные с обслуживанием финансовых вложений Общества, такие как оплата услуг банка и (или) депозитария за хранение финансовых вложений, предоставление выписки со счета депо и т.п., признаются прочими расходами Общества.

8. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

8.1. Признание полученных займов и кредитов

Учет расходов по займам и кредитам, полученным осуществлять в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как кредиторская задолженность в размере полученной суммы на основании выписки банка или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренных договором займа в момент их фактического получения.

Задолженность по кредитам, полученным в форме овердрафта, отражается, в сумме, фактически перечисленной банком сверх средств, имеющихся на счетах Общества.

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как уменьшение (погашение) вышеуказанной кредиторской задолженности.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Независимо от статуса заимодавцев (банки или небанковские заимодавцы) кредиты и займы группируются в бухгалтерском учете Общества по критерию срочности.

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок не более 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочной задолженности с использованием счета 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности по погашения займа (кредита) или его части остается не более 12 месяцев, остаток (часть) такой задолженности переводится в состав краткосрочной задолженности и учитывается на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Аналитический учет займов и кредитов ведется по видам обязательств в разрезе договоров, контрагентов, различным видам валюты.

8.2. Порядок учета дополнительных расходов, связанных с получением кредитов и займов

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам являются:

1) проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору):

- проценты, причитающиеся к оплате по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;

2) дополнительные расходы по займам:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Задолженность по дополнительным расходам по займам (кредитам) отражается Обществом обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) предварительно отражаются Обществом на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

8.3. Порядок отражения в учете процентов по полученным кредитам и займам

Проценты по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на счете 66 или счете 67 в соответствии с установленным договором займа (кредитным договором) сроком погашения обязательства.

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В соответствии с положениями Закона 214-ФЗ денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком, в частности, на возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство МКД и иных объектов недвижимости, указанных в Законе 214-ФЗ, такие проценты покрываются за счет средств целевого финансирования путем включения в стоимость указанных объектов.

В остальных случаях (если застройщик получил денежные средства по иным кредитным договорам или договорам займа) суммы процентов не относятся к расходам, осуществляемым за счет средств целевого финансирования.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива;
- положения Закона 214-ФЗ не распространяются на строительство объекта.

При этом момент начала работ по приобретению, сооружению инвестиционного актива определяется как наиболее ранняя из следующих дат:

- дата отражения первых расходов, относящихся к данному инвестиционному активу, на счете 08;
- дата первого авансового платежа, относящегося к данному инвестиционному активу.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца, за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

В случае если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально

доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Для определения доли заемных средств, которые были израсходованы на инвестиционный актив, в полной сумме займов (кредитов) на общие цели, в Обществе ведется аналитический учет займов (кредитов) по их назначению по отдельным аналитикам к счетам 66 и 67.

Проценты и/или дисконт по причитающимся к оплате векселям, облигациям отражаются в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относится начисление, в соответствии со ставкой, установленной в договоре/векселе.

Для дисконтного расхода (т.е. разницы между ценой погашения и ценой продажи векселя) по векселям с оговоркой «по предъявлении», но не ранее» расчетный период обращения определяется как 365 (366) дней плюс срок от даты составления векселя до минимальной даты предъявления векселя к платежу.

9. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Целевым финансированием признается поступление денежных средств и (или) ресурсов, отличных от денежных средств, от других организаций и лиц, из бюджетов для осуществления мероприятий целевого назначения. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное организацией и использованное ей по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

Целевое финансирование может поступать в виде:

- привлеченных средств для финансирования мероприятий целевого назначения в соответствии с утвержденными сметами (средства поступившие по договорам долевого участия и (или) инвестиционным соглашениям);
- субсидий из бюджета различного уровня;
- грантов.
- прочего целевого финансирования.

Средства целевого финансирования, включая ресурсы, отличные от денежных средств, принимать к бухгалтерскому учету при наличии следующих условий.

- имеется уверенность в том, что условия предоставления этих средств организацией будут выполнены. Подтверждением могут быть заключенные договоры, принятые и публично объявленные решения, технико-экономические обоснования, утвержденная проектно-сметная документация и т.п.;
- имеется уверенность, что указанные средства будут получены. Подтверждением могут быть утвержденная в установленном порядке бюджетная роспись (для бюджетных средств), уведомление об ассигнованиях, лимитах обязательств, акты приемки-передачи ресурсов и иные соответствующие документы.

Принятие к учету целевых средств отражать как возникновение целевого финансирования (по счету 86 «Целевое финансирование») и дебиторской задолженности по этим средствам (счет 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». Задолженность по ДДУ (УДДУ) в бухгалтерской отчетности отражается по зарегистрированным договорам развернуто как дебиторская и кредиторская задолженность

10. УЧЕТ ДОХОДОВ

Доходы - увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

1) доходы от обычных видов деятельности;

2) прочие доходы.

Доходы, полученные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском учете как доходы будущих периодов (счет 98 «Доходы будущих периодов»). Такие доходы признаются в составе доходов (счет 90 «Продажи»; счет 91 «Прочие доходы и расходы») в отчете о финансовых результатах организации при наступлении отчетного периода, к которому они относятся.

10.1. Учет доходов по обычным видам деятельности

Выручка в учете признается при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходами от обычных видов деятельности являются: выручка от продажи товаров, готовой продукции, выполнения работ, оказания услуг, от уступки имущественных прав. Доходы по обычным видам деятельности отражаются по кредиту счета 90 «Продажи»

Выручка от выполнения работ по договору строительного подряда, а так же по договорам оказании услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве и иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, на выполнение работ по восстановлению зданий, сооружений, по ликвидации (разборке) их, включая связанное с ней восстановление окружающей среды, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы признаваемая «по мере готовности», отражается в бухгалтерском учете с использованием счета 46 «Выполнение работ по незавершенным работам».

В отношении разных по характеру или условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий Общество может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки.

10.2. Учет прочих доходов

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, относятся к прочим доходам.

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из

патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам) (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежными средствами, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Прочими доходами Общества также являются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности Общества (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.); стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

II. УЧЕТ РАСХОДОВ

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящих к уменьшению капитала Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

1) расходы по обычным видам деятельности;

2) прочие расходы.

II.1. Учет расходов по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности - расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

Расходами по обычным видам деятельности Общества считаются расходы, осуществление которых связано с обычными видами деятельности.

При формировании расходов по обычным видам деятельности Общество группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы по обычным видам деятельности отражаются на счетах учета затрат.

Налог на имущество и земельный налог, в зависимости от использования актива, может учитываться в составе расходов по основным видам деятельности и (или) прочих расходов.

К расходам основного производства (счет 20 «Основное производство») Общества, относятся затраты, непосредственно связанные с производством по основным видам деятельности. Информация о затратах производства, продукция (работы, услуги) обобщается на счете 20 «Основное производство»

Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства. Оценка незавершенного производства производится:

- по фактической производственной себестоимости.

Инвентаризация НЗП проводится ежеквартально на последнее число месяца.

Накопление расходов, связанных с основным производством, в аналитическом учете осуществляется:

- по подразделениям;
- по номенклатуре;
- по статьям затрат;
- по аналитике затрат.

Формирование себестоимости продукции (работ, услуг) производится в разрезе объектов калькулирования, т.е. в разрезе номенклатуры и (или) номенклатурной группы продукции (работ, услуг).

К общехозяйственным расходам счет (26 «Общехозяйственные расходы») Общества относятся расходы для нужд управления не связанные непосредственно с производственным процессом, в частности:

- административно-управленческие расходы;
- расходы на содержание общехозяйственного персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт и техническое обслуживание основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещение общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских и консультационных услуг управленческого и общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с обеспечением информационной и физической безопасности;
- расходы, связанные с внутренним контролем,
- представительские расходы;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Накопление общехозяйственных расходов в аналитическом учете осуществляется:

- по подразделениям;
- по статьям расходов.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются с балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы» без распределения на 20 счет, непосредственно на счет 90 «Продажи»

К расходам на продажу (счет 44 «Коммерческие расходы») относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ, услуг, в частности:

- вознаграждения, уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;
- расходы на оплату труда;
- расходы на рекламу;

- расходы на аренду;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежеквартально с балансового счета 44 «Коммерческие расходы» непосредственно на счет 90 «Продажи».

В составе расходов на продажу у Общества при наличии на балансе объектов недвижимости, предназначенных для продажи, обособленно учитываются коммунальные расходы по содержанию объектов недвижимости. Указанные расходы ежемесячно списываются на счет 90 «Продажи» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце. Указанный счет может иметь остаток на конец месяца в сумме коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

11.2. Учет расходов будущих периодов

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списываются в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Если понесенные Обществом затраты не отвечают критериям признания активов, они не подлежат отражению в бухгалтерском балансе и списываются в состав расходов текущего периода.

Если затраты отвечают критериям признания активов, то при принятии их к учету руководствоваться требованиями, установленными соответствующими нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

К таким затратам относятся:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа;
- расходы на создание и изменение существенных свойств и характеристик информационных систем, не удовлетворяющих критериям признания нематериальных;
- дополнительные расходы по приобретению финансовых вложений до момента принятия финансовых вложений к учету;
- расходы по договорам страхования и платежи по взносам в СРО;
- дисконт по обязательствам Общества (векселям);
- дополнительные расходы, связанные с получением кредитов;
- прочие расходы оплачиваемые единовременно, но покрывающие затраты последующих периодов;
- иные затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, если они обусловливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, а также отвечающие критериям признания активов

Срок списания расходов будущих периодов устанавливается Обществом самостоятельно в момент признания расхода на основании договоров и других документов, оформленных в установленном порядке.

Срок списания стоимости неисключительных прав на программное обеспечение, приобретенное на основании бессрочных лицензионных/сублицензионных договоров в целях бухгалтерского учета устанавливается отдельным приказом Генерального директора, но не более 5 лет.

11.3. Учет прочих расходов

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если они отличны от расходов по обычным видам деятельности);
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности (при условии, если они отличны от расходов по обычным видам деятельности);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- НДС, не принятый к вычету в порядке, установленном НК РФ;
- судебные издержки;
- прочие расходы.

Налог на имущество и земельный налог, в зависимости от использования актива, может учитываться в составе расходов по основным видам деятельности и (или) прочих расходов.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

12. УЧЕТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ И ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА, А ТАКЖЕ ПО ИНЫМ ДОГОВОРАМ НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАННЫМ СО СТРОЯЩИМСЯ ОБЪЕКТОМ

Выручка по договорам строительного подряда, а также по иным договорам неразрывно связанным со строящимся объектом, сроки начала и окончания которых приходятся на один отчетный год, признается на дату сдачи заказчику результата работ по договору в целом либо отдельного этапа работ, предусмотренного договором, и подписания заказчиком акта о приемке выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и затрат (формы № КС-2, № КС-3).

При отражении в бухгалтерском учете доходов и расходов по договорам строительного подряда или договорам оказания услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве и иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, на выполнение работ по восстановлению зданий, сооружений, по ликвидации (разборке) их, включая связанное с ней восстановление окружающей среды, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года, или сроки начала и окончания работ которых приходятся на разные отчетные периоды, Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/08).

Выручка и расходы по договору, длительность выполнения которого составляет более одного отчетного года, или сроки начала и окончания работ которых приходятся на разные отчетные периоды, определяются исходя из подтвержденной Обществом степени завершенности работ по договору за отчетный квартал и признаются в отчете о финансовых результатах в том же отчетном периоде, в котором выполнены соответствующие работы, независимо от того, должны они или не должны предъявляться заказчику к оплате до полного завершения работ по договору. При этом, расходами по договору являются понесенные Обществом расходы с начала исполнения договора и до его завершения: связанные непосредственно с исполнением договора; часть общих расходов организации; не относящиеся к строительной деятельности, но возмещаемые заказчиком по условиям договора (прочие).

К прямым расходам относятся расходы, непосредственно связанные с исполнением договора строительного подряда, а так же иным договорам неразрывно связанным со строящимся объектом.

В состав косвенных расходов по договору относится часть общих расходов Общества, приходящаяся на данный договор. Косвенные расходы включаются в расходы по каждому договору путем распределения общих расходов организации на исполнение договоров в порядке, установленном пунктом 12.1 настоящей УП.

Прочими расходами по договору являются расходы, не относящиеся к строительной деятельности организации, но возмещаемые заказчиком по условиям договора.

13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий (далее – «условия признания оценочных обязательств»):

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Для подтверждения правильности расчета и обоснованности резерва Общество проводит инвентаризацию резерва в конце отчетного года в общем порядке.

При одновременном выполнении вышеизложенных условий организация признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков работников,
- по судебным искам и налоговым разбирательствам;
- по предстоящим расходам на проведение сезонных работ (отложенные работы).

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете. Информация об условных обязательствах и условных активах раскрывается в Пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Условное обязательство признается при невыполнении одного из условий признания оценочного обязательства. Условное обязательство/условный актив возникают также вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда уменьшение/увеличение экономических выгод зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией.

13.1. Резерв по предстоящим расходам на оплату отпусков

В целях бухгалтерского учета Общество создает резерв по предстоящим расходам на оплату отпусков в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010, с отражением в бухгалтерском учете на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Расчет резерва по оплате отпусков производить исходя из фактического среднего дневного заработка каждого отдельного работника и количества дней отпуска, положенных каждому работнику по формуле:

ОценОбяз = СрЗар1 х Дн1 х (1 + СтВз1 / 100) + СрЗар2 х Дн2 х (1 + СтВз2 / 100) + … + СрЗарi х Днi х (1 + СтВзi / 100) + … + СрЗарn х Днn х (1 + СтВзn / 100),

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на конец отчетного периода;

СрЗарi - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Днi - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на конец отчетного периода;

СтВзi - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих категорий работников.

Оценочное обязательство погашается по мере фактического начисления сумм отпускных, причитающихся к выплате при использовании отпуска, а также страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и взносов на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, относящихся к вышеперечисленным выплатам.

По состоянию на конец отчетного года проводится инвентаризация резерва исходя из количества дней неиспользованного отпуска по каждому сотруднику на конец года, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

По итогам инвентаризации величина сформированного в учете резерва корректируется следующим образом:

- если на конец года величина сформированного в учете резерва превышает рассчитанную в результате инвентаризации сумму, недоиспользованная сумма резерва списывается с отнесением на прочие доходы;
- если на конец года величина сформированного в учете резерва меньше рассчитанной в результате инвентаризации суммы, определенной исходя из количества дней неиспользованного отпуска по состоянию на конец отчетного года,

недостающая сумма обязательства признается в общем порядке в расходах по оплату труда соответствующих подразделений Общества.

13.2. Резерв по судебным искам и налоговым разбирательствам

Общество создает резерв по судебным искам и налоговым разбирательствам в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010, с отражением в бухгалтерском учете на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Сумма резерва, связанная с судебными исками, предъявленными контрагентами, и налоговыми разбирательствами отражается в учете и отчетности по информации, полученной по данным лица, ответственного за ведение юридической работы в Обществе. Сумма подлежащая отражению в учете, включает в себя, в том числе, вероятную величину, которую потребуется уплатить в случае принятия судебного решения не в пользу организации.

Резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, начисляются в случаях, когда высока вероятность предъявления санкций в ходе налоговых разбирательств. Такие резервы формируются, и при необходимости корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам.

Вероятность осуществления будущих расходов для признания оценочного обязательства должна быть высокой, т.е. должна составлять не менее 50 %.

Оценочное обязательство погашается при признании (начале исполнения) события (судебного иска, предъявления налоговых санкций), под которое был сформирован резерв, путем отражения на счетах по учету соответствующих обязательств, вытекающих из экономического характера операций.

При не признании (частичном не признании) события (судебного иска, предъявления налоговых санкций), под которое был сформирован резерв, оценочное обязательство восстанавливается на разницу между суммой фактически признанного обязательства и суммой созданного резерва по обязательству путем отражения в качестве прочего дохода на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

По состоянию на конец отчетного года проводится инвентаризация резерва на предмет оценки размера обязательства (оценки вероятности оттока ресурсов) с отнесением результата в виде прочего дохода (расхода) на счет 91 «Прочие доходы и расходы».

14. ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ

Создание оценочных резервов рассматривается в бухгалтерском учете как изменение оценочных значений, как корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Общество создает следующие виды оценочных резервов:

1) резерв по сомнительным долгам;

2) резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;

3) резерв под обесценение финансовых вложений.

14.1. Резерв по сомнительным долгам

Дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок, установленный договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, считается сомнительной.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение сроков оплаты (свыше 180 дней);
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности;
- обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

Если на отчетную дату организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

Резерв по сомнительным долгам организаций, являющихся связанными сторонами, не создается.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации и приказа руководителя организации и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались.

Задолженностью, нереальной для взыскания (безнадежной задолженностью) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения на основании акта государственного органа или ликвидации юридического лица - контрагента.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Такая задолженность отражается на забалансовом счете в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

14.2. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов.

Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва по неликвидным и невостребованным МПЗ:

- к неликвидным МПЗ относятся запасы, не пригодные для использования по прямому назначению из-за наличия технических дефектов, повреждений, морального или физического устаревания, потери потребительских свойств и не подлежащие ремонту, выявляемые по результатам годовой инвентаризации имущества.
- к невостребованным МПЗ относятся кондиционные запасы, которые Общество не использует более года и не предполагает использовать в ходе своей обычной хозяйственной деятельности. Не считаются невостребованными объекты запасов, включенные в стратегический/аварийный/резервный запас, предназначенные для производственных нужд. Оценка наличия невостребованных МПЗ производится по результатам годовой инвентаризации имущества.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице

материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете. Допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов. Не допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по таким укрупненным группам (видам) материально-производственных запасов, как основные материалы, вспомогательные материалы, готовая продукция, товары, запасы определенного операционного или географического сегмента и т.п.

Расчет суммы резерва под снижение стоимости МПЗ оформляется справкой об оценке и расчете резерва, содержащей следующие сведения:

- период создания;
- наименование МПЗ, их количество, рыночная стоимость на дату составления акта;
- фактическая себестоимость по данным бухгалтерского учета,
- величина снижения стоимости (сумма отчислений в резерв);
- подписи исполнителя, главного бухгалтера и руководителя Общества и др.

К данному акту необходимо прилагаются документы, подтверждающие рыночную стоимость МПЗ. Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится Обществом на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

В случае выбытия неликвидных и невостребованных МПЗ, по которым ранее был сформирован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв подлежит восстановлению.

Корректировка резерва под снижение стоимости материальных ценностей осуществляется по результатам инвентаризации имущества на конец отчетного года.

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки невостребованных МПЗ рыночная стоимость неликвидных и (или) невостребованных МПЗ оказалась ниже их последней оценки, производить доначисление резерва.

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки невостребованных МПЗ текущая рыночная стоимость неликвидных и (или) невостребованных МПЗ оказалась выше их последней оценки, производить восстановление резерва частично или в полном объеме. При этом резерв восстанавливается в полном объеме, если текущая рыночная стоимость больше или равна фактической себестоимости этих МПЗ.

14.3. Резерв под обесценение финансовых вложений

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях его деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, проводится Обществом ежегодно, по состоянию на 31 декабря отчетного периода.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между балансовой и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Не рассматривается, как обесценение финансовых вложений в иностранной валюте, снижение их стоимости в связи с изменением курса соответствующей валюты по отношению к рублю.

Примерами ситуаций, в которых может произойти обесценение финансовых вложений, являются:

- появления у организации-эмитента ценных бумаг, находящихся в собственности Компании, организации-заемщика или должника по приобретенным правам

требования, банка – держателя депозитных вкладов Организации признаков банкротства в соответствии с положениями Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» либо объявлении их банкротами;

- отсутствия в течение отчетного года или существенного снижения поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов, при высокой вероятности отсутствия или дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем;
- других событий, свидетельствующих о снижении стоимости финансовых вложений Организации (изменении в законодательстве и политической ситуации т.п.).

Существенным признается изменение стоимости финансовых вложений на 30 и более процентов от балансовой оценки.

Расчетная стоимость акции определяется исходя из стоимости чистых активов эмитента либо с использованием других методов, не противоречащих действующему законодательству, в частности, с привлечением независимых оценщиков.

Расчетная стоимость финансовых вложений признается равной нулю, если на отчетную дату организация владеет информацией, свидетельствующей о том, что они с наибольшей вероятностью (более 90%) не будут погашены, например, о ликвидации или банкротстве организации – эмитента ценных бумаг (организации – заемщика) и не обеспечены соответствующими гарантиями.

В случае, если займы (основная сумма долга), дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, не погашены в установленные договором сроки, не обеспечены соответствующими гарантиями, и у организации отсутствует информация о их погашении (непогашении) в будущем, расчетную стоимость таких финансовых вложений определять в зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

В случае увеличения или уменьшения в последующие годы расчетной стоимости финансовых вложений, производится соответствующая корректировка величины резерва под обесценение финансовых вложений. Увеличение расчетной стоимости финансовых вложений отражается в бухгалтерском учете в пределах ранее созданного резерва под обесценение этих вложений. Увеличение расчетной стоимости финансовых вложений сверх суммы ранее созданного резерва под их обесценение или финансовых вложений, рыночная стоимость которых не определяется и по которым ранее не создавался резерв под обесценение, в бухгалтерском учете не отражается.

При выбытии финансовых вложений, под обесценение которых создан резерв, суммы ранее созданного резерва под обесценение указанных финансовых вложений относятся на финансовые результаты Общества (в составе прочих доходов).

15. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество ведет учет расчетов по налогу на прибыль в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Бухгалтерская прибыль (убыток) – это показатель, отражающий прибыль (убыток), исчисленный в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету Российской Федерации.

Налогооблагаемая прибыль (убыток) – это налоговая база по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанная в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

15.1. Постоянные и временные разницы

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил

признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Под постоянными разницами понимаются доходы и расходы:

- формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода, но не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль как отчетного, так и последующих отчетных периодов;
- учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль отчетного периода, но не признаваемые для целей бухгалтерского учета доходами и расходами как отчетного, так и последующих отчетных периодов.

Постоянные разницы возникают в результате:

- превышения фактических расходов, учитываемых при формировании бухгалтерской прибыли (убытка), над расходами, принимаемыми для целей налогообложения, по которым предусмотрены ограничения по расходам;
- непризнания для целей налогообложения расходов, связанных с передачей на безвозмездной основе имущества (товаров, работ, услуг), в сумме стоимости имущества (товаров, работ, услуг) и расходов, связанных с этой передачей;
- прочих аналогичных различий.

Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах.

Временные разницы в зависимости от характера их влияния на налогооблагаемую прибыль (убыток) подразделяются на:

- вычитаемые временные разницы;
- налогооблагаемые временные разницы.

Вычитаемые временные разницы образуются в результате:

- применения разных способов начисления амортизации для целей бухгалтерского учета и целей определения налога на прибыль;
- убытка, перенесенного на будущее, но использованного для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде, но который будет принят в целях налогообложения в последующих отчетных периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;
- применения, в случае продажи объектов основных средств, разных правил признания для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения остаточной стоимости объектов основных средств и расходов, связанных с их продажей;
- прочих аналогичных различий.

Налогооблагаемые временные разницы образуются в результате:

- применения разных способов начисления амортизации для целей бухгалтерского учета и целей определения налога на прибыль;
- применения различных правил отражения процентов, уплачиваемых Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов) для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения;
- прочих аналогичных различий.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

15.2. Признание постоянных налоговых обязательств (активов)

Под постоянным налоговым обязательством (активом) понимается сумма налога, которая приводит к увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль в отчетном периоде.

Постоянное налоговое обязательство (актив) признается Обществом в том отчетном периоде, в котором возникает постоянная разница.

Постоянное налоговое обязательство (актив) равняется величине, определяемой как произведение постоянной разницы, возникшей в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

15.3. Признание отложенных налоговых обязательств (активов)

Под отложенным налоговым обязательством понимается часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства равняются величине, определяемой как произведение налогооблагаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Аналитический учет отложенных налоговых обязательств ведется по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла налогооблагаемая временная разница.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов и обязательств подлежит пересчету с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Аналитический учет отложенных налоговых активов ведется по видам активов или обязательств, в оценке которых возникла вычитаемая временная разница.

15.4. Учет налога на прибыль

Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете независимо от суммы налогооблагаемой прибыли (убытка), является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском учете обособленно на счете по учету прибылей и убытков.

Текущим налогом на прибыль Общества признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете

Сумма налога на прибыль, определяемая, исходя из бухгалтерской прибыли, является условным расходом по налогу на прибыль.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый по формуле:

УР (УД) + ПНО – ПНА + Изм ОНА – Изм ОНО = НТЕК, где:

УР (УД) - условный расход (условный доход);

ПНО - постоянное налоговое обязательство;

ПНА – постоянный налоговый актив;

Изм ОНА – изменение отложенных налоговых активов;

Изм ОНО –изменение отложенных налоговых обязательств;

НТЕК – текущий налог на прибыль

Приложение № 2 к
Приказу № 1/УП от 29.12.2017

Учетная политика
для целей налогового учета
ПАО «ИНГРАД»

с 2018 года

Москва

Содержание

ВВЕДЕНИЕ 5
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5
1.1. Организационные аспекты учетной политики 5
2. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 6
2.1. НАЛОГОВАЯ БАЗА 6
2.1.1 Общие положения 6
2.1.2 Порядок признания доходов и расходов 6
2.1.3 Раздельный учет доходов и расходов 7
2.2. ДОХОДЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ 7
2.2.1 Классификация доходов от реализации 7
2.2.2 Порядок определения доходов от реализации 7
2.2.3 Дата получения доходов от реализации 8
2.3. РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВОМ И РЕАЛИЗАЦИЕЙ 8
2.3.1 Классификация расходов, связанных с производством и реализацией 8
2.3.2 Дата признания расходов, связанных с производством и реализацией 8
2.3.3 Материальные расходы 9
Состав материальных расходов 9
Порядок определения величины материальных расходов 9
Оценка сырья, материалов и имущества, включаемого в состав материальных расходов, при списании их в производство 10
Списание ГСМ 10
Спецодежда и специальная оснастка 10
Дата признания материальных расходов 10
2.3.4 Расходы на оплату труда 11
2.3.5 Амортизационные отчисления 11
Состав расходов на амортизационные отчисления 11
Амортизационная премия 11
Состав амортизируемого имущества 11
Первоначальная и остаточная стоимость амортизируемых основных средств 12
Первоначальная стоимость основных средств в случае достройки, модернизации, реконструкции и в иных аналогичных случаях 13
Первоначальная и остаточная стоимость амортизируемых нематериальных активов 13
Срок полезного использования имущества и состав амортизационных групп 13
Начисление амортизации 14
2.3.6 Расходы на ремонт основных средств 15
2.3.7 Расходы на подготовку и переподготовку кадров 15
2.3.8 Расходы на рекламу 16
2.3.9 Расходы на приобретение права на земельные участки 16
2.3.10 Расходы на приобретение баз данных и программ для ЭВМ 16
2.3.11 Расходы, связанные с приобретением лицензии на различные виды деятельности 17
2.3.12 Нормируемые расходы 17
2.4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУММЫ РАСХОДОВ НА ПРОИЗВОДСТВО И РЕАЛИЗАЦИЮ, ОТНОСИМЫХ В УМЕНЬШЕНИЕ ДОХОДОВ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ 17
2.4.1 Подразделение расходов на производство и реализацию 17
2.4.2 Оценка остатков незавершенного производства 18
2.5. УЧЕТ ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ 19
2.5.1 Момент признания отдельных видов внереализационных доходов и расходов 19
2.5.2 Расходы на уплату процентов по долговым обязательствам 20
2.5.3 Курсовые разницы 21
2.6. РЕЗЕРВЫ 22
2.6.1 Расходы на формирование резерва по сомнительным долгам 22

2.6.2 Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, резерв на выплату ежегодного вознаграждения ... 22
2.6.3 Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств ... 23
2.7. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ... 23
2.8. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПРИ УСТУПКЕ (ПЕРЕУСТУПКЕ) ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ... 24
2.8.1 Уступка права требования до наступления срока платежа ... 24
2.8.2 Уступка права требования после наступления срока платежа ... 24
2.8.3 Уступка права требования как реализация финансовых услуг ... 24
2.9. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО ОПЕРАЦИЯМ С ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ ... 24
2.10. ПЕРЕНОС УБЫТКОВ НА БУДУЩЕЕ ... 26
2.11. УПЛАТА НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ ... 27
2.12. ИСЧИСЛЕНИЕ И УПЛАТА НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ ОБОСОБЛЕННЫМИ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯМИ ... 27
2.13. ПРИБЫЛЬ КОНТРОЛИРУЕМЫХ ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ ... 27
3. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ... 29
3.1 ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НДС ... 29
3.2 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НОРМ В ОТНОШЕНИИ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ... 30
3.3 МОМЕНТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ... 30
3.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ МЕСТА РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРА ... 30
3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ МЕСТА РЕАЛИЗАЦИИ РАБОТ, УСЛУГ ... 31
3.6 ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО НДС ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ ОПЕРАЦИЙ ... 31
3.6.1 Определение налоговой базы при реализации товаров (выполнении работ, оказании услуг) ... 31
3.6.2 Определение налоговой базы по НДС при получении сумм оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящих поставок товаров (работ, услуг) ... 32
3.6.3 Определение налоговой базы при оказании Организацией посреднических услуг 32
3.6.4 Определение налоговой базы при осуществлении операций по передаче имущественных прав ... 32
3.6.5 Порядок определения налоговой базы при совершении операций по передаче товаров (выполненню работ, оказанию услуг) для собственных нужд и выполнению СМР для собственного потребления ... 33
3.6.6 Определение налоговой базы при реализации товаров (работ, услуг) за иностранную валюту и в случае, если обязательства по договору выражены в условных единицах ... 33
3.6.7 Определение налоговой базы при приобретении товаров (работ, услуг) у иностранных юридических лиц ... 33
3.6.8 Определение налоговой базы при реализации имущества, подлежащего учету по стоимости с учетом уплаченного НДС ... 34
3.6.9 Определение налоговой базы при взыскании штрафных санкций за нарушение условий хозяйственных договоров ... 34
3.6.10 Удержание НДС налоговым агентом при выплате дохода арендодателям государственного или муниципального имущества ... 34
3.7 НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ ... 34
3.7.1 Общие условия принятия сумм НДС к вычету ... 34
3.7.2 Порядок определения направлений отнесения сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав и сумм НДС, уплаченных при ввозе товаров на таможенную территорию РФ ... 35
3.7.3 Порядок ведения раздельного учета НДС по товарам (работам, услугам), основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления

облагаемых НДС операций, а также используемых для осуществления не облагаемых НДС операций (освобождаемых от алогообложения) 35
3.7.4 Вычет сумм НДС, исчисленных при получении сумм оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящих поставок товаров (работ, услуг). 36
3.7.5 Вычет НДС при оплате расходов, выраженных в условных единицах, но подлежащих оплате в рублях, и вычет НДС при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав за иностранную валюту 36
3.7.6 Особенности применения налоговых вычетов сумм НДС, исчисленных Обществом при выполнении функций налогового агента 37
3.7.7 Вычет НДС, предъявленного подрядными организациями при проведении ими капитального строительства 37
Вычеты сумм НДС, предъявленного **подрядными организациями** (застройщиками или техническими заказчиками) при проведении ими капитального строительства, **производятся** после **принятия на учет работ (товаров) на основании первичных документов.** 37
3.7.8 Восстановление сумм НДС, принятых к вычету в отношении приобретенных или построенных объектов основных средств. 37
3.7.9 Определение налоговых вычетов при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления (строительство хозспособом) 37
3.7.10 Вычет НДС по командировочным расходам, представительским расходам ... 38
3.7.11 Вычет НДС по расходам будущих периодов 38
3.7.12 Вычет НДС с перечисленных сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав 38
3.7.13 Вычет НДС на основании корректировочных счетов-фактур 38
3.7.14 Порядок и сроки уплаты НДС в бюджет 39
3.8 ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИЙ ПО НДС 39
4. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО 39
4.1 ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НАЛОГОМ НА ИМУЩЕСТВО 39
4.2 ПРИМЕНЕНИЕ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ 40
4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ, НАЛОГОВАЯ СТАВКА И ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА 40
4.4 ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ, ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ НАЛОГА В ОТНОШЕНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 41
4.5 ПОРЯДОК УПЛАТЫ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО 42
5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ 42
5.1 ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ НАЛОГОМ 42
5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И НАЛОГОВАЯ СТАВКА 43
5.3 ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА 43
5.4 ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ НА НИХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 44

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая учетная политика для целей налогового учета разработана с учетом требований законодательства о налогах и сборах РФ, а также особенностей хозяйственной деятельности Общества.

Настоящий документ разработан с учетом следующих нормативных документов:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации .
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» с изменениями и дополнениями.
4. План счетов и Инструкции по его применению, утвержденный Приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н (в действующей редакции)
5. Федеральный закон № 125-ФЗ от 24.07.1998г. «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний»
6. Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1 (в действующей редакции)
7. Приказы Минфина относительно утверждения форм налоговых деклараций, налоговых расчетов по авансовым платежам и порядка их заполнения.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организационные аспекты учетной политики

Налоговый учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым Главным бухгалтером Общества.

Ответственность за формирование учетной политики Общества, ведение налогового учета, своевременное предоставление полной и достоверной налоговой отчетности несет Главный бухгалтер.

Учетная политика является документом, отражающим специфику способов ведения налогового учета, в том числе в случаях, когда:

- законодательство о налогах и сборах содержит нормы, позволяющие делать выбор из нескольких вариантов, предусмотренных законодательством;
- законодательство о налогах и сборах устанавливает только общие нормы, но не указывает конкретных способов ведения налогового учета или порядка исчисления и уплаты налога;
- законодательство о налогах и сборах содержит неоднозначные или противоречивые нормы.

В дополнение приказа по учетной политике в течение отчетного года Обществом могут быть разработаны методологические материалы и инструкции по различным вопросам налогового учета, отражающим специфику деятельности Общества и требующим конкретных разъяснений при отсутствии их в нормативных документах. Данные материалы оформляются в виде приложений к учетной политике либо в виде отдельных методических рекомендаций и утверждаются приказом (иным распорядительным документом) Генерального директора Общества.

Для подтверждения данных налогового учета применяются:

- первичные учетные документы (включая бухгалтерские справки), оформленные в соответствии с законодательством РФ. Первичные документы бухгалтерского учета являются одновременно первичными учетными документами для целей налогового учета;
- регистры налогового учета.

Налоговый учет для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль ведется на бумажных носителях, и в электронном виде.

Общество применяет автоматизированную форму налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С».

Правильность отражения хозяйственных операций в регистрах налогового учета обеспечивают лица, составившие и подписавшие их.

Исправление ошибки в регистре налогового учета должно быть обосновано и подтвер-

жено подписью лица, внесшего исправления, с указанием даты и обоснования внесенного исправления.

Формирование регистров налогового учета производится посредством процедур переноса соответствующих хозяйственных операций, отраженных на счетах бухгалтерского учета, в регистры налогового учета и их дальнейшей корректировки в ходе расчета налоговой базы.

Общество устанавливает перечень лиц, имеющих право подписи регистров налогового учета.

Сверку расчетов с бюджетом по налогам Общество проводит по состоянию на 30 июня и на 31 декабря года или по мере необходимости.

Учет расчетов по налогам, сборам и платежам ведется раздельно:

1) в разрезе организации и ее обособленных подразделений, в соответствии с требованиями НК РФ, и иных объектов согласно НК РФ, в отношении которых производится уплата налогов, сборов и платежей;

2) по уровням бюджетов (федеральный, бюджеты субъектов РФ, местные бюджеты);

3) по видам налогов, сборов и платежей;

4) по типу задолженности (по сумме налога, сбора, платежа, по пени, по штрафам и т.д.)

Рабочий план счетов налогового учета, применяемый Обществом, разработанный на основании типового Плана счетов и Инструкции по его применению, утвержден Приложением 1 к настоящей учетной политике.

Хранение регистров налогового учета и налоговой отчетности осуществляется Обществом в течение сроков, установленных в правилах организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Документы учетной политики и другие документы, связанные с организацией и ведением налогового учета, в том числе средства, обеспечивающие воспроизведение электронных документов, а также проверку подлинности электронной подписи, хранить не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления налоговой отчетности в последний раз.

2. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

2.1. НАЛОГОВАЯ БАЗА

2.1.1 Общие положения

Налоговой базой по налогу на прибыль является денежное выражение прибыли, подлежащей налогообложению.

Прибыль определяется как сумма полученных доходов, уменьшенная на величину произведенных расходов.

При определении налоговой базы учитываются любые доходы в виде экономической выгоды в денежной или натуральной форме, учитываемой в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, за исключением доходов, не учитываемых при определении налоговой базы, согласно статье 251 НК РФ.

При определении налоговой базы в составе расходов учитываются экономически обоснованные и документально подтвержденные затраты, которые связаны с деятельностью, направленной на получение дохода. В случаях, установленных НК РФ, расходами также признаются затраты и убытки, относящиеся к деятельности, которая не приносит (не принесла) доход.

В составе расходов не учитываются расходы, которые не признаются таковыми в соответствии со статьей 270 НК РФ.

2.1.2 Порядок признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются Обществом по методу начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества, работ, услуг или имущественных прав.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

При этом, расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы

возникают исходя из условий сделок (по сделкам с конкретными сроками исполнения) и принципа равномерного и пропорционального формирования доходов и расходов.

Доходы (непредъявленная выручка) от выполнения работ по договору строительного подряда, а так же по договорам оказания услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве и иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, на выполнение работ по восстановлению зданий, сооружений, по ликвидации (разборке) их, включая связанное с ней восстановление окружающей среды, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного (налогового) периода, в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), и расходы признаются способом «по мере готовности», предусмотренном для целей бухгалтерского учета.

В случае, когда достоверное определение финансового результата исполнения договора за какой-то отчетный период невозможно, доходы от реализации признаются в сумме, равной величине понесенных расходов.

По виду деятельности, связанному со строительством, Общество в период строительства объектов недвижимости и до исполнения обязательств по договорам участия в строительстве признает доходы (непредъявленную выручку) по вознаграждению за оказанные услуги Застройщика в сумме фактически понесенных расходов Застройщика с целью равномерного учета доходов и расходов в соответствии с п. 2 ст. 271 НК РФ.

Сумма экономии, рассчитываемая как сумма инвестиционных средств на строительство по объекту за вычетом затрат на строительство (прямых и распределяемых), является выручкой Застройщика.

2.1.3 Раздельный учет доходов и расходов

Для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль организуется ведение раздельного учета доходов, расходов и (или) убытков от реализации по следующим видам деятельности:

1) реализация товаров, работ, услуг собственного производства, покупных товаров;
2) реализация амортизируемого имущества;
3) операции с ценными бумагами;
4) реализация (уступка) права требования;
5) реализация товаров (работ, услуг) объектами обслуживающих производств и хозяйств;
6) операции, осуществляемые за счет средств целевого финансирования;
7) операции, подлежащие налогообложению по ставкам налога на прибыль, отличным от ставки 20%.

2.2. ДОХОДЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

2.2.1 Классификация доходов от реализации

Доходами от реализации признаются:

- выручка от реализации продукции собственного производства;
- выручка от реализации товаров, приобретенных для перепродажи;
- выручка от реализации амортизируемого и прочего имущества;
- выручка от реализации работ, услуг;
- выручка от реализации имущественных прав;
- выручка от сдачи имущества в аренду, в случае, если арендная деятельность является одним из основных видов деятельности;
- выручка Застройщика.

2.2.2 Порядок определения доходов от реализации

Доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав.

Выручка от реализации определяется, исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженными в денежной и (или) натуральной формах.

При определении выручки от реализации из нее исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с НК РФ покупателю (НДС, акцизы и т.д.).

При определении выручки от реализации услуг по договорам комиссии и агентским договорам в нее не включаются суммы, подлежащие получению от комитента (принципала), в счет возмещения произведенных затрат в ходе исполнения этих договоров.

2.2.3 Дата получения доходов от реализации

Датой получения дохода от реализации товаров, работ, услуг и имущественных прав для целей налогообложения признается дата реализации товаров (работ, услуг), определяемая в соответствии с пунктом 1 статьи 39 НК РФ как момент перехода права собственности на эти товары (работы, услуги) в соответствии с условиями договора.

Доходы (непредъявленная выручка) по договорам выполнения работ (оказания услуг) длительность выполнения которых составляет более одного отчетного (налогового) периода, в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), и расходы признаются на последний день отчетного (налогового) периода.

По виду деятельности, связанному со строительством, Общество ежеквартально признает доходы (непредъявленную выручку) по вознаграждению за оказанные услуги в период строительства объектов недвижимости и до исполнения обязательств по договорам участия в строительстве.

Финансовый результат деятельности, связанной со строительством, Общество определяет в порядке, предусмотренном учетной политикой в целях бухгалтерского учета.

Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п.3 ст.271 НК РФ).

2.3. РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВОМ И РЕАЛИЗАЦИЕЙ

2.3.1 Классификация расходов, связанных с производством и реализацией

Расходы, связанные с производством и реализацией, подразделяются на:

- материальные расходы;
- расходы на оплату труда;
- суммы начисленной амортизации;
- прочие расходы.

2.3.2 Дата признания расходов, связанных с производством и реализацией

Расходы по договорам, получение доходов по которым предусмотрено в течение нескольких отчетных периодов и не предусмотрена поэтапная сдача товаров (работ, услуг), распределяются Обществом самостоятельно с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов. Возникшие расходы относятся к расходам текущего отчетного или налогового периода.

Расходы на оплату сторонним организациям за выполненные ими работы (предоставленные услуги) признаются на дату подписания акта выполненных работ (предоставленных услуг). Если составление такого акта не предусмотрено, расходы учитываются на дату, указанную в счете на оплату или в прочих документах, предусмотренных договором.

По виду деятельности, связанному со строительством, расходы, связанные с поиском покупателей/инвесторов/дольщиков отражаются в составе прямых расходов, связанных с производством и реализацией и признаются на дату признания дохода Застройщика.

Расходы в виде сумм комиссионных сборов признаются на дату расчетов в соответствии с условиями заключенных договоров или дату предъявления организации документов, служащих основанием для произведения расчетов, либо на последнее число отчетного (налогового) периода.

2.3.3 Материальные расходы

Состав материальных расходов

В состав материальных расходов включаются:

1) Расходы на приобретения сырья и основных технологических материалов;

2) Расходы на приобретение вспомогательных материалов;

3) Расходы на приобретение инструментов, приспособлений, инвентаря, приборов, спецодежды;

4) Расходы на приобретение прочих материалов;

5) Расходы на приобретение топлива, воды и энергии;

6) Расходы на приобретение работ и услуг производственного характера;

7) Иные материальные расходы в соответствии со статьей 254 НК РФ.

Порядок определения величины материальных расходов

Стоимость МПЗ, включаемых в материальные расходы, определяется исходя из цен их приобретения (без учета НДС и акцизов, за исключением случаев, предусмотренных ст. 170 НК РФ), включая комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям, ввозные таможенные пошлины и сборы, расходы на транспортировку и иные затраты, связанные с приобретением материально-производственных запасов (п.2 ст. 254 НК РФ).

Величина материальных расходов определяется исходя из стоимости материально-производственных запасов, а также работ и услуг производственного характера, относимых к материальным расходам.

К фактическим затратам на приобретение материально-производственных запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы материально-производственных запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материально-производственные запасы;
- затраты по доведению материально-производственных запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), комиссионные вознаграждения (стоимость услуг), уплачиваемые снабженческим, внешнеэкономическим и иным посредническим организациям; плата за хранение МПЗ в местах приобретения, на железнодорожных станциях, портах; иные затраты, непосредственно связанные с приобретением МПЗ, включая расходы по страхованию;

• иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материально-производственных запасов.

ТЗР при приобретении материалов учитываются для целей налогового учета путем включения в первоначальную стоимость материалов

Товары, приобретенные Обществом для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Расходы по доставке товаров учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Платежи за регистрацию прав на недвижимое имущество и землю, сделок с указанным объектами, платежи за предоставление информации о зарегистрированных правах, оплата услуг уполномоченных органов и специализированных организаций по оценке имущества, изготовлению документов кадастрового и технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости включаются Обществом в состав прочих расходов, связанные с производством и реализацией и в совокупной стоимости недвижимого имущества не учитываются (пп.40 п.1 ст. 264 НК РФ).

Стоимость материально-производственных запасов, прочего имущества в виде излишков, выявленных в ходе инвентаризации, имущества, полученного безвозмездно, и имущества, полученного при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств, ремонте, модернизации, реконструкции, техническом перевооружении либо частичной ликвидации основных средств, определяется как сумма дохода, учтенного Обществом в порядке, предусмотренном п. 8, 13 и 20 части второй ст. 250 НК РФ.

При получении МПЗ в уставный капитал стоимость таких МПЗ определяется по данным налогового учета у передающей стороны на дату перехода права собственности на указанное имущество с учетом дополнительных расходов, которые при таком внесении осуществляются передающей стороной, при условии, что эти расходы определены в качестве взноса (вклада) в уставный капитал. При этом стоимость вносимых в качестве вклада в уставный капитал МПЗ и дополнительных расходов должна быть подтверждена документально, в противном случае она признается равной нулю (пп.2 п.1 ст.277 НК РФ).

Оценка сырья, материалов и имущества, включаемого в состав материальных расходов, при списании их в производство

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы

При отпуске в производство, реализации и прочем выбытии иных МПЗ Общество применяет метод оценки в целях налогового учета по средней себестоимости.

Имущество, первоначальная стоимость которого составляет сумму до 100 тысяч рублей включительно, относится в состав материальных расходов в полной сумме по мере ввода его в эксплуатацию.

Списание ГСМ

Списание ГСМ производится ежемесячно в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, составленных по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 28.11.1997 № 78, и в пределах нормативов, утвержденных отдельным приказом Общества.

Спецодежда и специальная оснастка

Для целей налогообложения прибыли расходы на приобретение спецодежды и спецоснастки, (кроме объектов, которые признаются амортизируемым имуществом) являются материальными расходами. Стоимость такого имущества включается в состав материальных расходов в полной сумме по мере ввода его в эксплуатацию.

Дата признания материальных расходов

Датой осуществления материальных расходов признается:

- для сырья и материалов, приходящихся на произведенные товары (работы, услуги) - дата передачи в производство сырья и материалов;

- для оказанных услуг (выполненных работ) производственного характера - дата подписания акта приемки-передачи услуг (работ) производственного характера.

2.3.4 Расходы на оплату труда

Расходы на оплату труда определяются по данным бухгалтерского учета, с последующей корректировкой в соответствии с требованиями статьи 255 НК РФ.

2.3.5 Амортизационные отчисления

Состав расходов на амортизационные отчисления

В состав расходов на амортизационные отчисления включаются суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, относимым в состав амортизируемого имущества для целей налогообложения прибыли.

Амортизационная премия

Общество не применяет в целях налогового учета амортизационную премию, установленную п.9 ст.258 НК РФ.

Состав амортизируемого имущества

В целях исчисления налога на прибыль в состав амортизируемого имущества включаются основные средства и нематериальные активы, принадлежащие Обществу на праве собственности и используемые для извлечения дохода. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 тысяч рублей.

В целях расчета налога на прибыль основными средствами признается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления Обществом первоначальной стоимостью более 100 тысяч рублей, со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев.

Нематериальными активами признаются приобретенные или созданные результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд стоимостью более 100 тысяч рублей, в течение срока, превышающего 12 месяцев.

Для признания нематериального актива необходимо наличие способности приносить Обществу экономические выгоды (доход), а также наличие надлежащим образом оформленных документов, подтверждающих существование самого нематериального актива и (или) исключительного права на результаты интеллектуальной деятельности (в том числе патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака).

Из состава амортизируемого имущества в целях налогообложения исключаются НМА переданные (полученные) по договорам в безвозмездное пользование.

Объекты недвижимости, права собственности на которые, не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к налоговому учету в составе амортизируемого имущества с момента фактической эксплуатации (ввода в эксплуатацию), независимо от даты их государственной регистрации.

Первоначальная и остаточная стоимость амортизируемых основных средств

Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных статьей 170 НК РФ).

По виду деятельности, связанному со строительством, распределение общих затрат на капитальное строительство, относящихся ко всему проекту/нескольким объектам, на стоимость каждого объекта производится по правилам бухгалтерского учета.

В целях налогового учета не включаются в первоначальную стоимость объекта основных средств, а учитываются в составе расходов того периода, в котором они понесены (пп. 40 п. 1 ст. 264, пп. 2, 20 п. 1 ст. 265 НК РФ), следующие расходы:

- государственная пошлина за регистрацию прав на недвижимое имущество, землю и сделок с указанными объектами;
- проценты по кредитам и займам, привлеченным (использованным) для приобретения (строительства) ОС;
- расходы, понесенные Обществом в связи с привлечением кредитов и займов для приобретения (строительства) ОС.

При осуществлении капитального строительства стоимость работ по ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, формируют первоначальную стоимость строящегося объекта и включаются в сметную стоимость строительства.

Первоначальной стоимостью основных средств, являющихся предметом лизинга, признается сумма расходов лизингодателя на их приобретение, сооружение, доставку, изготовление и доведение до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ.

Выкупленный у лизингодателя по окончании срока действия договора лизинга предмет лизинга в целях исчисления налога на прибыль признается амортизируемым имуществом - основным средством (п. 1 ст. 256 и п. 1 ст. 257 НК РФ). Первоначальная стоимость собственного основного средства равна сумме выкупной цены без НДС, кроме случаев, предусмотренных пп. 21 НК РФ (абз. 2 п. 1 ст. 257 НК РФ).

Первоначальная стоимость основного средства, которое выявлено в результате инвентаризации определяется как сумма, в которую оценено такое имущество в соответствии с пп. 8 и 20 ст. 250 НК РФ.

Первоначальная стоимость основных средств, полученных безвозмездно определяется как сумма стоимости основных средств, определённой исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ, (но не ниже остаточной стоимости), и расходов, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния готовности к использованию. Информация о ценах должна быть подтверждена документально или на основании отчета независимого оценщика.

Первоначальная стоимость иных основных средств, изготовленных Обществом самостоятельно (произведенных хозяйственным способом) и используемых его в собственных целях, формируется в общеустановленном порядке путем суммирования всех расходов, связанных с изготовлением (сооружением) объекта и доведением его до состояния, пригодного к использованию.

Первоначальная стоимость основных средств, полученных в качестве вклада в уставный капитал, определяется исходя из остаточной стоимости, определяемой по данным налогового учета у передающей стороны на дату перехода права собственности на указанное имущество с учетом дополнительных расходов, понесенных передающей стороной, при условии, что эти расходы определены как вклад в уставный капитал. При этом стоимость вносимых в качестве вклада в уставный капитал основных средств и дополнительных расходов должна быть подтверждена документально, в противном случае она признается равной нулю (пп.2 п.1 ст.277 НК РФ).

Первоначальная стоимость основных средств в случае достройки, модернизации, реконструкции и в иных аналогичных случаях

Первоначальная стоимость основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям.

Расходы на достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию или техническое перевооружение объектов основных средств, первоначальной стоимостью 100 тысяч рублей и менее, стоимость которых списана для целей налогообложения единовременно в составе материальных расходов, подлежат включению в состав текущих расходов налогового (отчетного) периода.

Общество вправе увеличить срок полезного использования объекта основных средств после даты ввода его в эксплуатацию, если после реконструкции, модернизации или технического перевооружения такого объекта увеличился срок его полезного использования. При этом увеличение срока полезного использования основных средств может быть осуществлено в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое основное средство.

Если в результате реконструкции, модернизации или технического перевооружения объекта основных средств не происходит увеличение срока его полезного использования, то в целях налогового учета начисление амортизации таких объектов производится равномерно в течение оставшегося срока их эксплуатации.

Первоначальная и остаточная стоимость амортизируемых нематериальных активов

Первоначальная стоимость амортизируемых нематериальных активов определяется как сумма расходов на их приобретение (создание) и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных ст.170 НК РФ).

Стоимость нематериальных активов, по которой они приняты к налоговому учету, изменению не подлежит.

Платежи за регистрацию прав на нематериальные активы и сделок с ними, платежи за предоставление информации о зарегистрированных правах, оплата услуг уполномоченных органов и специализированных организаций по оценке имущества до момента включения объекта в состав амортизируемого имущества включаются в первоначальную стоимость нематериальных активов. В случае если данные расходы понесены, они квалифицируются как расходы на приобретение (создание) объектов нематериальных активов. После включения нематериальных активов в состав амортизируемого имущества указанные расходы включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией.

Срок полезного использования имущества и состав амортизационных групп

Амортизируемое имущество распределяется по амортизационным группам в соответствии со сроками его полезного использования. Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности Общества.

Срок полезного использования основных средств устанавливается по каждому инвентарному объекту амортизируемого имущества согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1, и на основании предполагаемых условий эксплуатации и рекомендаций организаций-изготовителей.

В случае если основное средство не включено в Классификацию, срок полезного использования определяется только на основании рекомендаций организации-изготовителя.

В случае если основное средство не включено в Классификацию, и организация-изготовитель не определяет срок полезного использования основного средства, данный срок определяется в соответствии с техническими условиями согласно заключению технических экспертов Общества.

Срок полезного использования по объектам основных средств, бывшим в эксплуатации, определяется комиссией в общем порядке с учетом срока эксплуатации у предыдущего собственника. Если срок полезного использования основного средства у предыдущих собственников окажется равным или превышающим срок его полезного использования, определяемым Классификацией ОС, то срок полезного использования данного основного средства устанавливается исходя из ожидаемого срока его полезного использования в организации с учетом фактических технических характеристик, требований техники безопасности и других факторов.

При определении срока полезного использования капитальных вложений в арендованные объекты основных средств Общество руководствуется п. 1 ст. 258 НК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 258 НК РФ по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования установить срок полезного использования в расчете на 10 лет (но не более срока деятельности организации).

Начисление амортизации

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др).

Начисление амортизации по объектам амортизируемого имущества, в том числе по объектам основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации.

По основным средствам, переведенным по решению руководства компании на консервацию продолжительностью свыше 3-х месяцев, а также по основным средствам, находящимся по решению руководства Общества на реконструкции и модернизации свыше 12 месяцев, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошел указанный перевод, начисление амортизации не производится.

При расконсервации, окончании реконструкции (модернизации) амортизация начисляется, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло окончание реконструкции (модернизации), расконсервация основного средства в порядке, предусмотренном НК РФ.

Начисление амортизации по основным средствам и нематериальным активам прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов стала равна нулю, или с 1-го числа месяца, следующего за месяцем их выбытия.

При реализации основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, такие основные средства исключаются из амортизационных групп с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором был подписан акт о передаче таких основных средств покупателю.

Общество применяет линейный метод начисления амортизации применительно ко всем объектам амортизируемого имущества.

При начислении амортизации не применяются к основной норме амортизации специальные повышающие коэффициенты, предусмотренные п.1 ст.259.3 НК РФ.

В отношении амортизируемых основных средств, являющихся предметом договора финансовой аренды (договора лизинга), в случае, если данные основные средства должны учитываться в соответствии с условиями договора финансовой аренды (договора лизинга) на балансе организации, применяется повышающий коэффициент, но не выше 3 в соответствии с п.2 ст.259.3 НК РФ.

Коэффициент рассчитывается, исходя из срока полезного использования имущества с учетом срока действия договора лизинга.

Указанный коэффициент не применяется к основным средствам, относящимся к первой-

третьей амортизационным группам.

Понижающие коэффициенты к основной норме амортизации не применяются.

Амортизация признается в качестве расхода ежемесячно, на последнее число месяца, исходя из суммы начисленной амортизации, рассчитываемой в соответствии с порядком, установленным НК РФ.

Капитальные вложения в арендованные основные средства, произведенные в форме неотделимых улучшений, считаются самостоятельным объектом основных средств и признаются амортизируемым имуществом в случае, если затраты на капитальные вложения не компенсируются арендодателем. Амортизация начисляется только по капитальным вложениям, произведенным с согласия арендодателя.

Указанные капитальные вложения амортизируются арендатором в течение срока действия договора аренды исходя из сумм амортизации, рассчитанных с учетом срока полезного использования, определяемого для арендованных объектов основных средств или для капитальных вложений в указанные объекты в соответствии с Классификацией.

Затраты на капитальные вложения в основные средства, переданные в аренду, увеличивают первоначальную стоимость этих основных средств и списываются в составе амортизационных отчислений в соответствии с НК РФ, в случае если капитальные вложения осуществляются за счет арендодателя.

2.3.6 Расходы на ремонт основных средств

Расходы на ремонт основных средств признаются для целей налогообложения в размере фактических затрат в том месяце, в котором они были осуществлены, вне зависимости от их оплаты. Расходы на ремонт основных средств учитываются на основе данных бухгалтерского учета (за исключением суммы резерва).

Расходы на ремонт арендованных основных средств, в случае если договором между арендатором и арендодателем возмещение указанных расходов арендодателем не предусмотрено, признаются для целей налогообложения в порядке, аналогичном порядку, применяемому для основных средств, принадлежащих Обществу.

2.3.7 Расходы на подготовку и переподготовку кадров

К расходам на подготовку и переподготовку кадров относятся расходы на обучение по основным и дополнительным профессиональным образовательным программам, профессиональную подготовку и переподготовку работников Общества.

Расходы на подготовку и переподготовку кадров включаются в состав прочих расходов, если:

- соответствующие услуги оказываются на основании договора с российскими образовательными учреждениями, имеющими соответствующую лицензию, либо иностранными образовательными учреждениями, имеющими соответствующий статус;
- обучение по основным и дополнительным профессиональным образовательным программам, профессиональную подготовку и переподготовку проходят:

1) работники, заключившие с Обществом трудовой договор;

2) физические лица, заключившие с Обществом договор, предусматривающий обязанность физического лица не позднее 3 месяцев после окончания указанного обучения (подготовки, переподготовки), оплаченных Обществом, заключить с ней трудовой договор и отработать в Обществе не менее одного года. В случае не заключения в установленный срок или прекращения до истечения указанного срока трудового договора, расходы на обучение (подготовку, переподготовку) данных физических лиц подлежат включению во внереализационные доходы в порядке пп.2 п.3 ст.264 НК РФ;

- программа подготовки (переподготовки) способствует повышению квалификации и более эффективному использованию подготавливаемого или переподготавливаемого специалиста в Обществе в рамках его деятельности;
- расходы не связаны с организацией развлечения, отдыха или лечения, с содержанием

образовательных учреждений, а также с выполнением для них бесплатных работ или оказанием им бесплатных услуг.

2.3.8 Расходы на рекламу

К расходам на рекламу, включаемым в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в соответствии со статьей 264 НК РФ, относятся:

1) Расходы на рекламные мероприятия через средства массовой информации (в том числе объявления в печати, передача по радио и телевидению), информационно-телекоммуникационные сети, при кино- и видеообслуживании;

2) Расходы на световую и иную наружную рекламу, включая изготовление рекламных стендов и рекламных щитов;

3) Расходы на участие в выставках, ярмарках, экспозициях, на оформление витрин, выставок - продаж, комнат образцов и демонстрационных залов, на уценку товаров, полностью или частично потерявших свои первоначальные качества при экспонировании;

4) Расходы на изготовление рекламных изданий, брошюр и каталогов, содержащих информацию о реализуемых товарах (работах и услугах), товарных знаках и знаках обслуживания и (или) о самом Обществе.

К расходам на рекламу, включаемым в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в размере, не превышающем 1% процента выручки от реализации, в соответствии со статьей 264 НК РФ, относятся:

1) Расходы на приобретение (изготовление) призов, вручаемых победителям розыгрышей таких призов во время проведения массовых рекламных кампаний;

2) Расходы на прочие виды рекламы.

2.3.9 Расходы на приобретение права на земельные участки

Для целей налогового учета (ст.264.1 НК РФ, п.5 Федерального закона от 30.12.2006 № 268 ФЗ) расходы на приобретение прав на земельные участки, договоры на приобретение которых были заключены в период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2011 года, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках, а также расходы на приобретение права на заключение договора аренды по таким земельным участкам (при условии заключения договора аренды), признаются расходами отчетного периода равномерно в течение 60 месяцев. Если договор аренды земельного участка в соответствии с законодательством РФ не подлежит государственной регистрации, то расходы на приобретение права на заключение такого договора аренды признаются расходами равномерно в течение срока действия этого договора.

Расходы на приобретение прав на земельные участки по основаниям договоров, так почетных после 31.12.2011, при формировании налоговой базы по налогу на прибыль в текущих расходах не учитываются, а признаются для целей налогового учета только в случае дальнейшей реализации земельного участка по правилам ст. 268 НК РФ.

2.3.10 Расходы на приобретение баз данных и программ для ЭВМ

Расходы на приобретение баз данных и программ для ЭВМ признаются равномерно в течение срока, определенного условиями договора.

Срок списания стоимости неисключительных прав на программное обеспечение, приобретенное на основании бессрочных лицензионных/сублицензионных договоров, устанавливается Обществом самостоятельно на основе приказа руководителя отдельно для каждого объекта с учетом принципа равномерности признания расходов, но не более 5 лет.

2.3.11 Расходы, связанные с приобретением лицензии на различные виды деятельности

Расходы, связанные с приобретением лицензии на отдельные виды деятельности подлежат равномерному списанию в течение срока действия лицензии.

2.3.12 Нормируемые расходы

Следующие виды расходов, не поименованные выше, учитываются Обществом в пределах норм, установленных НК РФ и законодательством РФ:

- расходы по обязательным видам страхования включаются в состав расходов в пределах страховых тарифов, утвержденных в соответствии с законодательством РФ и требованиями международных конвенций (в случае если данные тарифы не утверждены, расходы по обязательному страхованию включаются в состав расходов в размере фактических затрат);
- расходы на компенсацию за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей в пределах норм, установленных Правительством РФ.
- расходы на нотариальные услуги учитываются в пределах тарифов, в соответствии со статьей 264 НК РФ;
- представительские расходы признаются в пределах 4% от расходов на оплату труда за период (абз. 3 п. 2 ст. 264 НК РФ).
- взносы по договорам добровольного личного страхования, предусматривающим оплату страховщиками медицинских расходов застрахованных работников, признаются в размере, не превышающем 6% от суммы расходов на оплату труда с учетом выполнения условий, установленных в абз.9 п 16 ст.255 НК РФ
- иные расходы, учитываемые в пределах норм, установленных законодательством РФ.

2.4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУММЫ РАСХОДОВ НА ПРОИЗВОДСТВО И РЕАЛИЗАЦИЮ, ОТНОСИМЫХ В УМЕНЬШЕНИЕ ДОХОДОВ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

2.4.1 Подразделение расходов на производство и реализацию

В соответствии со ст. 318 НК РФ расходы на производство и реализацию, осуществленные в течение отчетного (налогового) периода, подразделяются на:

- прямые
- косвенные

Прямые расходы формируются с использованием данных бухгалтерского учета.

К прямым расходам отчетного периода относятся:

- фактические затраты, непосредственно списанные в дебет счета 20 «Основное производство» с учетом ограничений, устанавливаемых ст. 254, 255, 270 НК РФ в отношении расходов, принимаемых в специальном порядке в соответствии со ст. 254 и 255 НК РФ, и расходов, не принимаемых в целях расчета налога на прибыль в соответствии со ст. 270 НК РФ;
- соответствующая часть общепроизводственных расходов, списанных в дебет счета 20 «Основное производство» со счета 25 «Общепроизводственные расходы», в частности:

- Материальные затраты, определяемые в соответствии с пп. 1, 4 п. 1 ст. 254 НК РФ и часть материальных затрат, которые невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемые на соответствующий объект калькулирования;
- Расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе производства работ и часть расходов на оплату труда персонала, которые невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемые на соответствующий объект калькулирования;
- Суммы страховых взносов, начисленных на расходы на оплату труда персонала,

участвующего в процессе производства работ и часть сумм страховых взносов персонала, которые невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемые на соответствующий объект калькулирования;

- Взносы по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний основного производственного персонала и часть взносов персонала, которые невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемые на соответствующий объект калькулирования;
- Амортизация имущества, используемого в основном производстве работ и часть амортизации имущества, которую невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемая на соответствующий объект калькулирования;
- Суммы расходов на приобретение работ и услуг производственного характера, выполненных (оказанных) сторонними организациями и часть расходов на приобретение работ и услуг, выполненных (оказанных) сторонними организациями, которые невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемые на соответствующий объект калькулирования.
- Прочие расходы, непосредственно связанные с производством работ, которые невозможно отнести к конкретному объекту калькулирования затрат, распределяемые на соответствующий объект калькулирования.

К косвенным расходам относятся:

- все иные расходы, за исключением внереализационных, осуществляемые Обществом в течение отчетного (налогового) периода и отражаемые в бухгалтерском учете на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и счете 44 «Расходы на продажу».

Перечень прямых затрат, методы распределения прямых затрат, которые невозможно отнести к конкретному производственному процессу (распределение общепроизводственных расходов), приведены в Приложении № 2 к УП.

Распределение общепроизводственных расходов на основное производство Общество производит в налоговом учете идентично распределению в бухгалтерском учете методом пропорционально доле доходов в общей сумме доходов за отчетный период.

Расходы на приобретение работ, услуг отражаются в налоговом учете в периоде поступления к Обществу первичных учетных документов.

2.4.2 Оценка остатков незавершенного производства

В отношении работ, выполняемых по договорам с заказчиками, в составе незавершенного производства учитываются работы, не принятые заказчиком, по которым не оформлены акты выполненных работ.

Оценка остатков незавершенного производства работ, выполняемых по договорам с заказчиками, осуществляется в сумме прямых расходов отдельно по каждому объекту калькулирования затрат, в разрезе номенклатуры и (или) номенклатурной группы.

Оценка не принятых заказчиком работ в налоговом учете производится по данным бухгалтерского учета.

В целях оценки незавершенного производства в налоговом учете Общество применяет метод идентичный бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости.

Инвентаризация НЗП проводится ежеквартально на последнее число квартала.

Прямые расходы, осуществленные в отчетном (налоговом) периоде, относящиеся к договорам оказания услуг, в полном объеме относятся на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.

Расходы, относящиеся к договорам аренды, незавершенное производство не формируют.

Косвенные расходы в полном объеме включаются в расходы на производство и реализацию данного отчетного (налогового) периода.

2.5. УЧЕТ ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

2.5.1 Момент признания отдельных видов внереализационных доходов и расходов

Датой получения внереализационных доходов считается:

Вид дохода	Момент признания дохода
Безвозмездно полученные денежные средства	Дата поступления денежных средств на расчетный счет
Безвозмездно полученное имущество (работы, услуги)	Дата подписания сторонами акта приема-передачи имущества (работ, услуг)
Доходы от операций купли-продажи иностранной валюты	Дата зачисления средств на расчетный счет или дата перехода права собственности в соответствии с условиями договора
Доходы в виде процентов по кредитам, займам и иным долговым обязательствам	Доход признается полученным и включается в состав соответствующих доходов на конец соответствующего месяца. В случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения отчетного периода доход признается полученным и включается в состав соответствующих доходов на дату погашения долгового обязательства
Доход в виде арендной платы	Последнее число месяца отчетного периода в сумме, указанной в договоре
Доходы от уступки права требования долга третьему лицу	Дата подписания договора уступки права требования или дата в соответствии с условиями договора
Суммы кредиторской задолженности, списанные в связи с истечением срока давности или по другим основаниям	Дата истечения срока исковой давности при наличии нормативно-распорядительного документа, подписанного руководителем Обществом (или уполномоченным на лицом) о списании кредиторской задолженности
Страховое возмещение при наступлении страхового случая	Дата получения страхового возмещения
Доходы в виде дивидендов	Дата поступления денежных средств на расчетный счет Общества

Датой осуществления внереализационных расходов считается:

Вид расхода	Момент признания расхода
Расходы в виде процентов по кредитам, займам и иным долговым обязательствам	Расход признается осуществленным и включается в состав соответствующих расходов на конец соответствующего месяца. В случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения отчетного периода расход признается осуществленным и включается в состав соответствующих расходов на дату погашения долгового обязательства
Расходы, связанные с продажей иностранной валюты	Дата перехода права собственности в соответствии с условиями договора
Расходы в виде арендных платежей	Последнее число месяца отчетного периода в сумме, указанной в договоре

Штрафы и пени за нарушение договорных обязательств	Дата признания должником либо дата вступления в законную силу решения суда
Расходы в виде сумм дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, а также сумм других долгов, нереальных к взысканию	Дата истечения срока исковой давности или возникновения иных оснований для признания дебиторской задолженности безнадежной при наличии нормативно-распорядительного документа, подписанного руководителем Общества (или уполномоченным им лицом) о списании дебиторской задолженности

2.5.2 Расходы на уплату процентов по долговым обязательствам

Проценты по долговым обязательствам любого вида признаются доходом (расходом) **исходя из фактической ставки** (абз. 2 п. 1 ст. 269 НК РФ), **за исключением долговых обязательств возникших в результате совершения контролируемых сделок.**

По долговому обязательству, возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой сделкой, Общество признает:

доходом процент, исчисленный исходя из фактической ставки по таким долговым обязательствам, если эта ставка превышает минимальное значение интервала предельных значений;

расходом процент, исчисленный исходя из фактической ставки по таким долговым обязательствам, если эта ставка менее максимального значения интервала предельных значений.

Интервалы предельных значений процентных ставок по долговым обязательствам:

1) по долговым обязательствам, оформленным в рублях:

по долговому обязательству, оформленному в рублях и возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой в соответствии с п. 2 ст. 105.14 НК РФ - от 75 до 125 процентов ключевой ставки ЦБ РФ;

по долговому обязательству, оформленному в рублях и возникшему в результате сделки признаваемой контролируемой по основаниям, отличным от указанных в п. 2 ст. 105.14 НК РФ, - от 75 до 125 процентов ключевой ставки ЦБ РФ;

2) по долговому обязательству, оформленному в долларах США, - от ставки ЛИБОР в долларах США, увеличенной на 4 процентных пункта, до ставки ЛИБОР в долларах США, увеличенной на 7 процентных пунктов.

При несоблюдении указанных выше условий, по долговым обязательствам, возникшим в результате сделок, признаваемых контролируемыми сделками, доходом (расходом) признается процент, исчисленный **исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ.**

Для определения соответствия фактической ставки по долговому обязательству для целей налогообложения рыночным ценам в связи с совершением сделок, признаваемых в соответствии с НК РФ **контролируемыми сделками,** Общество применяет **метод сопоставимых рыночных цен.**

В целях применения интервалов предельных значений:

1) в отношении долговых обязательств, по которым ставка является фиксированной и не изменяется в течение всего срока действия долгового обязательства, под ключевой ставкой ЦБ

РФ (ставкой ЛИБОР) понимается соответствующая ставка, действовавшая на дату привлечения денежных средств или иного имущества в виде долгового обязательства;

2) в отношении долговых обязательств, по которым ставка не является фиксированной и изменяется (в том числе изменяется при подписании дополнительного соглашения к договору займа), под ключевой ставкой ЦБ РФ (ставкой ЛИБОР) понимается соответствующая ставка, действующая на дату признания доходов (расходов) в виде процентов;

3) в отношении интервала предельных значений процентных ставок по долговым обязательствам в долларах США принимается ставка ЛИБОР на срок, в наибольшей степени соответствующий сроку долгового обязательства, возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой.

2.5.3 Курсовые разницы

Положительной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при дооценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при уценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте. Положительная курсовая разница учитывается в составе внереализационных доходов Общества. Также положительной курсовой разницей является дооценка, производимая в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю РФ, установленного ЦБ РФ, либо с изменением курса иностранной валюты (условных денежных единиц) к рублю РФ, установленного законом или соглашением сторон, если выраженная в этой иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимость требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, определяется по курсу, установленному законом или соглашением сторон соответственно.

Отрицательной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при уценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при дооценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте. Отрицательная курсовая разница для целей налогообложения признается внереализационным расходом. Также отрицательной курсовой разницей является уценка, производимая в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю РФ, установленного ЦБ РФ, либо с изменением курса иностранной валюты (условных денежных единиц) к рублю РФ, установленного законом или соглашением сторон, если выраженная в этой иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимость требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, определяется по курсу, установленному законом или соглашением сторон соответственно.

Доходы, выраженные в иностранной валюте, для целей налогообложения пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату признания соответствующего дохода.

Требования (обязательства), стоимость которых выражена в иностранной валюте, имущество в виде валютных ценностей пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату перехода права собственности на указанное имущество, прекращения (исполнения) требований (обязательств) и (или) на последнее число текущего месяца в зависимости от того, что произошло раньше.

Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет доходов, требований (обязательств) в соответствии с настоящим пунктом производится по такому курсу.

В случае получения аванса, задатка доходы, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату получения аванса, задатка (в части, приходящейся на аванс, задаток).

Расходы, выраженные в иностранной валюте, для целей налогообложения пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату признания соответствующего расхода.

Доходы (расходы) в виде суммовой разницы, возникшие у Общества по сделкам, заключенным до 1 января 2015 года, учитываются в целях налогообложения прибыли организаций в порядке, установленном законодательством до 01 января 2015 года.

2.6. РЕЗЕРВЫ

2.6.1 Расходы на формирование резерва по сомнительным долгам

Для целей налогообложения прибыли Общество **не создает** резервы по сомнительным долгам.

2.6.2 Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, резерв на выплату ежегодного вознаграждения

Для целей налогообложения Общество создает резерв по предстоящим расходам на оплату отпусков.

Расчет резерва по оплате отпусков производится исходя из фактического среднего дневного заработка каждого отдельного работника и количества дней отпуска, положенных каждому работнику по формуле:

ОценОбяз = СрЗар1 х Дн1 х (1 + СтВз1 / 100) + СрЗар2 х Дн2 х (1 + СтВз2 / 100) + .. + СрЗарi х Днi х (1 + СтВзi / 100) + … + СрЗарn х Днn х (1 + СтВзn / 100),

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на конец отчетного периода;

СрЗарi - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Днi - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на конец отчетного периода;

СтВзi - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

Расходы на формирование резерва предстоящих расходов на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих категорий работников.

Оценочное обязательство погашается по мере фактического начисления сумм отпускных, причитающихся к выплате при использовании отпуска, а также страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и взносов на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, относящихся к вышеперечисленным выплатам.

По состоянию на конец отчетного года проводится инвентаризация резерва исходя из количества дней неиспользованного отпуска по каждому сотруднику на конец года, среднемесячной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

По итогам инвентаризации величина сформированного резерва корректируется следующим образом:

- Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из среднедневной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав внереализационных доходов.
- если на конец года величина сформированного в учете резерва меньше рассчитанной в результате инвентаризации суммы, определенной исходя из количества дней неиспользованного отпуска по состоянию на конец отчетного года, недостающая сумма обязательства признается в общем порядке в расходах на оплату труда соответствующих подразделений Общества.

Для целей налогообложения прибыли Общество не создает резерв на выплату ежегодного вознаграждения.

2.6.3 Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств.

Общество не создает в целях налогового учета резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств.

2.7. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Целевым финансированием признается поступление денежных средств и (или) ресурсов, отличных от денежных средств, от других организаций и лиц, из бюджетов для осуществления мероприятий целевого назначения. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное организацией и использованное ей по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

Целевое финансирование может поступать в виде:

- привлеченных средств для финансирования мероприятий целевого назначения в соответствии с утвержденными сметами средств, поступившие по договорам долевого участия и (или) инвестиционным соглашениям);
- субсидий из бюджета различного уровня;
- грантов;
- прочего целевого финансирования, указанного в пп.14 п.1 ст. 251 НК РФ.

Средства целевого финансирования не включаются в состав доходов, учитываемых в целях налогообложения, при соблюдении следующих условий:

- наличие раздельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования и (или) целевых поступлений;
- использование по назначению, определенному источником целевого финансирования (целевого поступления);
- соблюдение сроков использования целевых средств и других условий, установленных источником целевых средств.

Имущество или денежные средства, использованные не целевым образом или с нарушением сроков, включаются в состав внереализационных доходов.

При определении величины дохода, в случае нецелевого использования амортизируемого имущества, сумма внереализационного дохода определяется с учетом срока фактического использования этого имущества в рамках программы целевого финансирования.

Раздельный учет доходов и расходов, полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования ведется:

- в разрезе источников финансирования, с разделением по видам финансирования;
- в разрезе договоров;
- в разрезе направлений использования, на которые предназначаются средства целевого финансирования.

2.8. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПРИ УСТУПКЕ (ПЕРЕУСТУПКЕ) ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

2.8.1 Уступка права требования до наступления срока платежа

Убыток, полученный в результате уступки права требования долга до наступления предусмотренного договором о реализации товаров (работ, услуг) срока платежа, включается в налоговую базу в размере, не превышающем предельный уровень процентов. Под предельным уровнем процентов понимается сумма процентов, которую Общество уплатило бы исходя из максимальной ставки процента, установленной для соответствующего вида валюты п. 1.2 ст. 269 НК РФ.

Данный порядок применяется и к организации-кредитору по долговому обязательству.

Сумма убытка от уступки права требования сверх предельного уровня процентов не признается для целей налогообложения.

При уступке права требования долга до наступления предусмотренного договором о реализации товаров (работ, услуг) срока платежа в случае, если сделка по уступке признается контролируемой согласно разделу V.1 НК РФ, фактическая цена такой сделки признается рыночной с учетом положений п.1 ст. 279 НК РФ, убыток включается в налоговую базу с учетом вышеизложенного предельного уровня процентов.

2.8.2 Уступка права требования после наступления срока платежа

Убыток, полученный в результате уступки права требования долга за реализованные товары (работы, услуги) третьему лицу после наступления срока платежа по договору реализации товаров (работ, услуг), признается полностью на дату уступки права требования.

Данный порядок применяется и к организации-кредитору по долговому обязательству.

Если сделка уступки права требования долга после наступления срока платежа признается контролируемой согласно разделу V.1 НК РФ, цена такой сделки определяется с учетом положений раздела V.1 НК РФ.

2.8.3 Уступка права требования как реализация финансовых услуг

Выручка, полученная от реализации приобретенного ранее права требования и рассматриваемого как реализация финансовых услуг, определяется как стоимость имущества, причитающегося Обществу при последующей уступке права требования или прекращении соответствующего обязательства.

Общество вправе уменьшить доход, полученный от реализации права требования, на сумму расходов по его приобретению. При этом убыток, полученный от реализации финансовых услуг, может быть учтен для целей налогообложения.

Если сделка по уступке права требования долга как реализация финансовых услуг признается контролируемой согласно разделу V.1 НК РФ, цена такой сделки определяется с учетом положений раздела V.1 НК РФ.

2.9. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО ОПЕРАЦИЯМ С ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ

В отношении сделок с ценными бумагами **не признаваемых контролируемыми** в соответствии с разделом V.1 НК РФ, для целей налогообложения **применяется фактическая цена этих** сделок.

В отношении сделок с ценными бумагами, **признаваемых контролируемыми** в соответствии с разделом V.1 НК РФ Общество применяет следующий порядок:

По необращающимся **ценным** бумагам фактическая цена сделки признается рыночной ценой и принимается для целей налогообложения, если эта цена находится в интервале между максимальной и минимальной ценами, определенными исходя из расчетной **цены** ценной бумаги и **предельного отклонения цен** (п.16 ст.280 НК РФ).

Предельное **отклонение** цен **необращающихся ценных** бумаг устанавливается в размере 20% в сторону **повышения или понижения** от расчетной цены ценной бумаги.

В случае реализации необращающихся ценных бумаг по цене ниже минимальной цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен, при определении финансового результата для целей налогообложения принимается минимальная цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен.

В случае **приобретения необращающихся ценных** бумаг по цене выше максимальной цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен, при определении финансового результата для целей налогообложения принимается максимальная цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен.

Расчетная цена необращающихся ценных бумаг для целей налогообложения определяется на дату договора, устанавливающего все существенные условия передачи ценной бумаги.

Общество применяет расчетную цену ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, как оценочную стоимость такой ценной бумаги, указанную **оценщиком в отчете об оценке ценной бумаги, если такая оценка производилась**.

Если оценка не производилась, Общество применяет следующий порядок определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в целях исчисления налога на прибыль:

- **Расчетная цена** необращающейся акции акционерного общества, не указанная в пунктах 6 - 8 Порядка определения расчетной цены ценных бумаг (**Приказ ФСФР РФ** от 09.11.2010 № 10-66/пз-н), определяется путем деления стоимости чистых активов общества, рассчитанных в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов (**Приказ МинФина РФ** от 28.08.2014г. № 84н), уменьшенной на долю чистых активов, которая приходится на размещенные привилегированные акции общества, на общее количество размещенных обществом обыкновенных акций.
- **Расчетная цена необращающейся привилегированной акции** акционерного общества определяется путем деления стоимости чистых активов общества, которая приходится на размещенные привилегированные акции общества, на общее количество таких акций.

Стоимость чистых активов общества, приходящихся на **привилегированные акции** общества, определяется исходя из предусмотренных уставом общества ликвидационной стоимости привилегированных акций и размера дивидендов по привилегированным акциям.

В случае если расчетная цена акции имеет отрицательное значение, соответствующая расчетная цена принимается равной нулю.

- Расчетная цена необращающегося дисконтного векселя определяется Обществом в следующем порядке:

$$P = N\left(1 - \frac{d \cdot t}{t_1}\right)$$, где:

P - расчетная цена дисконтного векселя;
N - номинал векселя;
d - ставка дисконта в процентах от номинала векселя
t - срок до погашения векселя в календарных днях.
В случае если срок погашения векселя наступил, t принимается равным нулю;

T_b - база расчета срока, равная 365 (366) дням или 360 дням в соответствии с конвенцией валюты, в которой осуществляются расчеты по векселю.

- Расчетная цена необращающегося процентного векселя определяется Обществом в следующем порядке:

$$P = \frac{N[1+C(t/T_b)]}{1+r(t/T_b)}$$, где:

P - расчетная цена процентного векселя;
N - номинал векселя;
C - процентная ставка по векселю;
r - ставка дисконтирования
t - срок от покупки (продажи) векселя до погашения векселя в календарных днях. В случае если срок погашения векселя наступил, t принимается равным нулю;

T_b - база расчета срока, равная 365 (366) дням или 360 дням в соответствии с конвенцией валюты, в которой осуществляются расчеты по векселю.

Налоговая база по операциям с необращающимися ценными бумагами и необращающимися производными финансовыми инструментами определяется совокупно в порядке, установленном ст. 304 НК РФ, и отдельно от общей налоговой базы.

При реализации или ином выбытии ценных бумаг Общество применяет следующий метод списания на расходы стоимости выбывших ценных бумаг:

- в случае наличия индивидуальных признаков ценных бумаг – по первоначальной стоимости каждой единицы;
- в случае выбытия однотипных ценных бумаг с отсутствием признаков индивидуализации – по первоначальной стоимости первых по времени приобретения (способ ФИФО).

Убытки, определенные в соответствии со ст. 274 НК РФ с учетом всех доходов (расходов), формирующих общую налоговую базу, могут быть направлены на уменьшение налоговой базы (прибыли) по операциям с необращающимися ценными бумагами и необращающимися финансовыми инструментами срочных сделок.

В целях налогообложения в состав расходов на реализацию ценных бумаг включаются:
- цена приобретения ценных бумаг.
- затраты, связанные с приобретением и реализацией ценных бумаг;
- сумма накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченного продавцу ценной бумаги при ее приобретении. При этом в состав расходов не включаются суммы процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.

2.10. ПЕРЕНОС УБЫТКОВ НА БУДУЩЕЕ

Общество переносит убытки на будущее в соответствии со ст.283 НК РФ.

Если Общество понесло убыток (убытки), исчисленный в соответствии с НК РФ, в предыдущем налоговом периоде или в предыдущих налоговых периодах, Общество уменьшает налоговую базу текущего налогового периода на всю сумму полученного им убытка.

В отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 года по 31 декабря 2020 года налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период, исчисленная в соответствии со ст. 274 НК РФ, **не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50 процентов.**

Если Общество понесла убытки, более чем в одном налоговом периоде, перенос таких убытков на будущее производится в той очередности, в которой они понесены.

Убыток, не перенесенный на ближайший следующий год, может быть перенесен целиком или частично на следующие годы.

При определении налоговой базы прибыль по операциям с ценными бумагами уменьшается на сумму убытка, полученного от основной деятельности.

Прибыль, полученная от основной деятельности, не может быть уменьшена на сумму убытка по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на рынке ценных бумаг.

Общество хранит документы, подтверждающие объем понесенного убытка, в течение всего срока, когда он уменьшает налоговую базу текущего налогового периода на суммы ранее полученных убытков.

2.11. УПЛАТА НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ

На основании статей 286, 287 НК РФ Общество производит исчисление и уплату суммы налога на прибыль:

ежемесячными авансовыми платежами.

Если у Общества за предыдущие четыре квартала доходы от реализации, определяемые в соответствии со ст. 249 НК РФ, не превышали в среднем 15 млн. рублей за каждый квартал, Общество уплачивает **только квартальные авансовые платежи** по итогам отчетного периода.

2.12. ИСЧИСЛЕНИЕ И УПЛАТА НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ ОБОСОБЛЕННЫМИ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯМИ

На основании статьи 288 НК РФ уплата авансовых платежей, подлежащих зачислению в **бюджеты субъектов РФ**, производится по месту нахождения Общества, а также по месту нахождения каждого из его обособленных подразделений исходя из доли прибыли, приходящейся на эти обособленные подразделения.

Распределение прибыли производится по всем обособленным структурным подразделениям Общества.

В качестве базового показателя для расчета налога на прибыль по территориально обособленным подразделениям Общество использует **среднесписочную численность работников** и удельный вес остаточной стоимости амортизируемого имущества.

Доля прибыли, приходящейся на эти обособленные подразделения, определяется как средняя арифметическая величина удельного веса среднесписочной численности работников и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого обособленного подразделения соответственно в среднесписочной численности работников и остаточной стоимости амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п. 1 ст. 257 НК РФ, в целом по Обществу за отчетный (налоговый) период.

Если Общество имеет несколько обособленных подразделений на территории одного субъекта РФ, то распределение прибыли по каждому из этих подразделений может не производиться. Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет этого субъекта РФ, при этом определяется исходя из доли прибыли, исчисленной из совокупности показателей обособленных подразделений, находящихся на территории субъекта РФ.

2.13. ПРИБЫЛЬ КОНТРОЛИРУЕМЫХ ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ

Общество определяет прибыль (убыток) контролируемой иностранной компании по данным ее финансовой отчетности, составленной в соответствии с личным законом такой компании за финансовый год. При этом прибылью (убытком) контролируемой иностранной компании признается величина прибыли (убытка) этой компании до налогообложения.

Определение прибыли (убытка) контролируемой иностранной компании по данным ее финансовой отчетности осуществляется при выполнении одного из следующих условий:

1) постоянным местонахождением этой контролируемой иностранной компании является иностранное государство, с которым имеется международный договор Российской Федерации по вопросам налогообложения, за исключением государств (территорий), не обеспечивающих обмена информацией для целей налогообложения с Российской Федерацией;

2) в отношении финансовой отчетности представлено аудиторское заключение, которое не содержит отрицательного мнения или отказа в выражении мнения.

В случае невыполнения вышеуказанных условий прибыль (убыток) контролируемой иностранной компании определяется по правилам, установленным главой 25 НК РФ для налогоплательщиков - российских организаций.

Признание лица контролирующим лицом осуществляется в соответствии с п.3 ст. 25.13 НК РФ на дату принятия решения о распределении прибыли, принятого в календарном году, следующем за налоговым периодом по соответствующему налогу для налогоплательщика - контролирующего лица, на который приходится дата окончания финансового года в соответствии с личным законом этой контролируемой иностранной компании, а в случае, если такое решение не принято, то на 31 декабря календарного года, следующего за налоговым периодом по соответствующему налогу для налогоплательщика - контролирующего лица, на который приходится дата окончания финансового года контролируемой иностранной компании.

Лицо не признается контролирующим лицом иностранной организации, если его участие в этой иностранной организации реализовано исключительно через прямое и (или) косвенное участие в одной или нескольких публичных компаниях, являющихся российскими организациями (п.4 ст. 25.13 НК РФ).

Таким участием признается, в частности, косвенное участие лица в иностранной организации, реализованное через:

- прямое участие лица в одной или нескольких российских публичных компаниях, которые в свою очередь, участвуют в иностранной организации прямо и (или) косвенно через одну или несколько российских или иностранных организаций;
- косвенное участие лица в одной или нескольких российских публичных компаниях, которые, в свою очередь, участвуют в иностранной организации прямо и (или) косвенно через одну или несколько российских или иностранных организаций.

Участием в иностранной организации через российскую публичную компанию признается участие лица в иностранной организации, реализованное исключительно через прямое и (или) косвенное участие в одной или нескольких публичных компаниях, являющихся российскими организациями, которые, в свою очередь, могут прямо или косвенно участвовать в такой иностранной организации через одну или несколько организаций, не являющихся публичными компаниями.

Прибыль (убыток) контролируемой иностранной компании, определенная по данным финансовой отчетности этой компании и выраженная в иностранной валюте, уменьшенная на величину дивидендов (распределенной прибыли), учитываемых в соответствии с порядком, предусмотренным п. 1 ст. 25.15 НК РФ подлежит пересчету в рубли с применением среднего курса

иностранной валюты к рублю Российской Федерации, установленного Центральным банком Российской Федерации, определяемого за период, за который в соответствии с личным законом такой компании составляется финансовая отчетность за финансовый год.

Среднее значение курса иностранной валюты к рублю Российской Федерации за период, за который в соответствии с личным законом контролируемой иностранной компании составляется финансовая отчетность за финансовый год, определяется как среднее арифметическое значение курса иностранной валюты к рублю Российской Федерации, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, за все дни в соответствующем периоде, за который составляется финансовая отчетность.

В соответствии с п.7 и 8 ст. 309.1 НК РФ прибыль контролируемой иностранной компании, сформированная по данным финансовой отчетности, уменьшается на сумму убытка прошлых лет, в том числе:

- на сумму убытка, полученного контролируемой иностранной компанией до 1 января 2015 г. по данным финансовой отчетности, составляемой в соответствии с ее личным законом, не превышающую сумму убытка за три финансовых года, предшествующих 1 января 2015 г.;

- сумму убытка контролируемой иностранной компании, сформированного контролирующим лицом по данным финансовой отчетности за финансовый год, начиная с 1 января 2015 г., если налогоплательщиком - контролирующим лицом представлено уведомление за период, за который сформирован указанный убыток.

Прибыль контролируемой иностранной компании учитывается при определении налоговой базы за налоговый период по налогу на прибыль организаций, если ее величина, рассчитанная в соответствии со ст. 309.1 НК РФ, составила более 10 000 000 руб.

3. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

3.1 ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НДС

Общество исчисляет налог на добавленную стоимость (НДС) в отношении операций, поименованных в п.1 ст.146 НК РФ, являющихся объектом налогообложения НДС, в частности следующих операций:

- реализация товаров (работ, услуг) как на возмездной, так и на безвозмездной основе, если она осуществлена на территории РФ.
- передача имущественных прав;
- передача на территории РФ товаров, выполнение работ, оказание услуг для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций;
- выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления;
- ввоз товаров на таможенную территорию РФ.

Общество не исчисляет НДС по операциям, поименованным в п. 3 ст. 39 и п 2 ст. 146 НК РФ, не являющимся объектом налогообложения НДС, а также по операциям, поименованным в ст.149 НК РФ, не подлежащим налогообложению (освобожденным от налогообложения) в частности, при осуществлении следующих операций.

- передача имущества, если такая передача носит инвестиционный характер (в частности, вклады в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ);

- передача имущества в пределах первоначального взноса участнику хозяйственного общества или товарищества (его правопреемнику) при выходе (выбытии) из хозяйственного общества или товарищества, а также при распределении имущества ликвидируемого хозяйственного общества или товарищества между его участниками;

- передача на безвозмездной основе жилых домов и других объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения, а также дорог, электрических сетей, подстанций, газовых сетей, водозаборных сооружений и других подобных объектов органам государственной власти и органам местного самоуправления (или по решению указанных органов, специализированным организациям, осуществляющим использование или эксплуатацию указанных объектов по их назначению);

- реализация земельных участков и долей в них;

- предоставление арендодателем в аренду на территории РФ помещений иностранным гражданам или организациям, аккредитованным в РФ;

- реализация долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и финансовых инструментов срочных сделок;

- операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним;

- реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них;

- передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир;

- передача в рекламных целях товаров (работ, услуг), расходы на приобретение (создание) единицы которых не превышают 100 руб.;

- реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами;

- реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами;

- прочие операции, поименованные в п. 3 ст. 39, п.2 ст. 146, ст.149 НК РФ.

3.2 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НОРМ В ОТНОШЕНИИ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Общество использует право на освобождение от налогообложения НДС в отношении операций, указанных в п.3 ст.149 НК РФ.

3.3 МОМЕНТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ

Считать моментом определения налоговой базы по НДС по операциям, подлежащим обложению НДС, наиболее раннюю из следующих дат:

1) день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;

2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

Датой отгрузки товара признается дата первого по времени составления первичного учетного документа, оформленного на покупателя или перевозчика товаров. В случаях, если товар не отгружается и не транспортируется, но происходит передача права собственности на этот товар, такая передача права собственности в целях определения налоговой базы по НДС приравнивается к его отгрузке, **за исключением реализации недвижимого имущества**

При реализации недвижимого имущества датой отгрузки в целях исчисления НДС признается день передачи недвижимого имущества покупателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п.16 ст.167 НК РФ).

Датой выполнения работ, оказания услуг признается дата подписания соответствующих актов приемки-передачи работ/услуг (или других документов, предусмотренных договором о выполнении соответствующих работ, оказании услуг).

При выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления (выполненные хозяйственным способом) Общество определяет налоговую базу на последнее число месяца каждого налогового периода (квартала).

3.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ МЕСТА РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРА

Товар считается реализованным на территории РФ при наличии одного или нескольких следующих обстоятельств:

- товар находится на территории Российской Федерации и не отгружается и не транспортируется;

- товар в момент начала отгрузки или транспортировки находится на территории РФ.

3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ МЕСТА РЕАЛИЗАЦИИ РАБОТ, УСЛУГ

Место реализации работ, услуг определяется Обществом в соответствии со ст. 148 НК РФ применительно к каждой отдельной операции с учетом содержания операции и договоренностей сторон, закрепленных в договоре.

В частности, местом реализации работ (услуг) признается территория РФ в случаях, если:

- работы (услуги) связаны непосредственно с недвижимым имуществом (за исключением воздушных, морских судов и судов внутреннего плавания, а также космических объектов), находящимся на территории РФ. К таким работам (услугам), в частности, относятся строительные, монтажные, строительно-монтажные, ремонтные работы, работы по озеленению, услуги по аренде;
- работы (услуги) связаны непосредственно с движимым имуществом, воздушными, морскими судами и судами внутреннего плавания, находящимися на территории РФ.

К таким работам (услугам) относятся, в частности, монтаж, сборка, переработка, обработка, ремонт и техническое обслуживание;

- покупатель работ (услуг) осуществляет деятельность на территории РФ. Данное положение применимо в отношении следующих работ (услуг):

- передача, предоставление патентов, лицензий, торговых марок, авторских прав или иных аналогичных прав;

- оказание услуг (выполнение работ) по разработке программ для ЭВМ и баз данных (программных средств и информационных продуктов вычислительной техники), их адаптации и модификации;

- оказание консультационных, юридических, бухгалтерских, инжиниринговых, рекламных, маркетинговых услуг, услуг по обработке информации, а также при проведении научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ;

- предоставление персонала, если персонал работает в месте деятельности покупателя;

- сдача в аренду движимого имущества, за исключением наземных автотранспортных средств;

- иные операции, предусмотренные подпунктом 4 пункта 1 ст. 148 НК РФ.

Если выполнение каких-либо работ или оказание услуг носит вспомогательный характер по отношению к реализации основных работ (услуг), то местом реализации таких работ (услуг) признается место выполнения основных работ (оказания основных услуг).

3.6 ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО НДС ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ ОПЕРАЦИЙ

3.6.1 Определение налоговой базы при реализации товаров (выполнении работ, оказании услуг)

Налоговая база при реализации Обществом товаров (работ, услуг), определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со ст. 105.3 НК РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога (п. 1 ст. 154 НК РФ).

При определении налоговой базы выручка от реализации товаров (работ, услуг), передачи имущественных прав определяется исходя из всех доходов Общества, связанных с расчетами по оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученных ей в денежной и (или) натуральной формах, включая оплату ценными бумагами.

Изменение в сторону увеличения стоимости (без учета налога) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе из-за увеличения цены (тарифа) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, учитывается при определении Обществом налоговой базы за налоговый период, в котором были составлены документы, являющиеся основанием для выставления корректировочных счетов-фактур в соответствии с п.10

ст.172 НК РФ.

3.6.2 Определение налоговой базы по НДС при получении сумм оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящих поставок товаров (работ, услуг)

При получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) Общество определяет налоговую базу исходя из суммы полученной оплаты с учетом налога. При этом НДС исчисляется по расчетной ставке 18/118.

Общество не включает в налоговую базу для целей НДС суммы оплаты, частичной оплаты, полученные в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), если операции по реализации товаров (работ, услуг) не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения).

3.6.3 Определение налоговой базы при оказании Организацией посреднических услуг

При оказании Обществом посреднических услуг на основании договора комиссии, поручения либо агентского договора, Общество определяет налоговую базу как сумму дохода, полученную в виде вознаграждений (любых иных доходов) при исполнении любого из указанных договоров.

Суммы денежных средств, полученные от комитента, поручителя, принципала для исполнения поручения в налоговую базу Общества по НДС не включаются. Если указанные суммы включают в себя вознаграждение Общества за посреднические услуги и размер вознаграждения определен, то НДС исчисляется с суммы этого вознаграждения.

3.6.4 Определение налоговой базы при осуществлении операций по передаче имущественных прав

При уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), операции по реализации которых подлежат налогообложению (не освобождаются от налогообложения в соответствии со ст. 149 НК РФ), или при переходе указанного требования к другому лицу на основании закона налоговая база по операциям реализации указанных товаров (работ, услуг) определяется в порядке, предусмотренном ст. 154 НК РФ, если иное не предусмотрено п. 1 ст.155 НК РФ.

1) При уступке первоначальным кредитором денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), или при переходе указанного требования к другому лицу на основании закона налоговая база определяется как сумма превышения суммы дохода, полученного первоначальным кредитором при уступке права требования, над размером денежного требования, права по которому уступлены (при этом НДС исчисляется по расчетной ставке 18/118%).

2) При уступке новым кредитором, получившим денежное требование, вытекающее из договора реализации товаров (работ, услуг), налоговая база определяется как сумма превышения сумм дохода, полученного новым кредитором при последующей уступке требования или при прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования (при этом НДС исчисляется по расчетной ставке 18/118%)

3) При передаче имущественных прав Обществом, в том числе участником долевого строительства, на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях, гаражи или машино-места налоговая база определяется как разница между стоимостью, по которой передаются имущественные права, с учетом налога и расходами на приобретение указанных прав (при этом НДС исчисляется по расчетной ставке 18/118%).

4) При приобретении денежного требования у третьих лиц налоговая база определяется как сумма превышения суммы доходов, полученных от должника и (или) при последующей уступке, над суммой расходов на приобретение указанного требования (при этом НДС исчисляется по расчетной ставке 18/118%)

5) При передаче прав, связанных с правом заключения договора, и арендных прав налоговая база определяется в порядке, предусмотренном ст.154 НК РФ.

В соответствии с пп. 26 п. 3 ст.149 НК РФ операции по уступке (переуступке, приобретению) прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и (или) кредитных договоров, а также по исполнению заемщиком обязательств перед новым кредитором по первоначальному договору, лежащему в основе договора уступки, не подлежат обложению НДС.

3.6.5 Порядок определения налоговой базы при совершении операций по передаче товаров (выполнению работ, оказанию услуг) для собственных нужд и выполнению СМР для собственного потребления

При передаче Обществом товаров (выполнении работ, оказании услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления), при исчислении налога на прибыль организаций, налоговая база по НДС определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен реализации идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (аналогичных работ, услуг), действовавших в предыдущем налоговом периоде, а при их отсутствии - исходя из рыночных цен с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

При выполнении СМР для собственного потребления налоговая база определяется в соответствии с п.2 ст.159 НК РФ как стоимость выполненных работ, исчисленная исходя из всех фактических расходов Общества на их выполнение по данным бухгалтерского учета

3.6.6 Определение налоговой базы при реализации товаров (работ, услуг) за иностранную валюту и в случае, если обязательства по договору выражены в условных единицах

В соответствии с п.3 ст.153 НК РФ при определении налоговой базы выручка (расходы) Общества в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ соответственно на дату, соответствующую моменту определения налоговой базы при реализации (передаче) товаров (работ, услуг), имущественных прав, установленному ст. 167 НК РФ, или на дату фактического осуществления расходов. При этом налоговая база при реализации товаров (работ, услуг) предусмотренных п.1 ст.164 НК РФ, в случае расчетов по таким операциям в иностранной валюте определяется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В соответствии с п.4 ст. 153 НК РФ, если при реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах, моментом определения налоговой базы является день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав, при определении налоговой базы иностранная валюта или условные денежные единицы пересчитываются в рубли по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав. При последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав налоговая база не корректируется. Разницы в сумме налога, возникающие у Организации-продавца при последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в составе внереализационных доходов или в составе внереализационных расходов.

3.6.7 Определение налоговой базы при приобретении товаров (работ, услуг) у иностранных юридических лиц

При реализации товаров (работ, услуг) на территории РФ налогоплательщиками - иностранными лицами, не состоящими на учете в налоговых органах РФ, налоговая база определя-

ется Обществом в качестве налогового агента как сумма дохода от реализации этих товаров (работ, услуг) с учетом НДС отдельно при совершении каждой операции, а сумма налога исчисляется по ставке 18/118.

Если в договоре с налогоплательщиками - иностранными лицами, не состоящими на учете в налоговых органах РФ, сумма НДС не указана отдельно, то Общество определяет налоговую базу в качестве налогового агента как сумму дохода от реализации товаров (работ, услуг) без учета НДС, то есть исчисляет НДС по ставке 18%.

3.6.8 Определение налоговой базы при реализации имущества, подлежащего учету по стоимости с учетом уплаченного НДС

При реализации имущества, подлежащего учету по стоимости с учетом уплаченного налога, налоговая база определяется как разница между ценой реализуемого имущества, определяемой с учетом положений статьи 105.3 НК РФ, с учетом налога, акцизов (для подакцизных товаров), и стоимостью реализуемого имущества (остаточной стоимостью с учетом переоценок). При этом сумма налога определяется расчетным методом в соответствии с п. 4 ст. 164 НК РФ, то есть по ставке 18/118.

3.6.9 Определение налоговой базы при взыскании штрафных санкций за нарушение условий хозяйственных договоров

Общество не включает в налоговую базу суммы штрафных санкций, предусмотренных договором, полученных от покупателей за ненадлежащее исполнение хозяйственных договоров.

Если полученные от покупателей суммы, предусмотренные условиями договоров в виде неустойки (штрафа, пени), не являются неустойкой (штрафом, пеней), обеспечивающей исполнение обязательств, а фактически относятся к элементу ценообразования, предусматривающему оплату товаров (работ, услуг), то такие суммы включаются в налоговую базу по НДС на основании пп. 2 п. 1 ст. 162 НК РФ.

3.6.10 Удержание НДС налоговым агентом при выплате дохода арендодателям государственного или муниципального имущества

При получении в аренду федерального имущества, имущества субъектов РФ и муниципального имущества от органов государственной власти и управления и органов местного самоуправления Общество определяет налоговую базу в качестве налогового агента как сумму арендной платы с учетом налога, а сумма НДС определяется по расчетной ставке 18/118. При этом налоговая база определяется Обществом отдельно по каждому арендованному объекту имущества.

3.7 НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ

3.7.1 Общие условия принятия сумм НДС к вычету

В соответствии с п.1 ст. 171 и п.1 ст. 172 НК РФ НДС, предъявленный Обществу российскими поставщиками товаров (работ, услуг), уплаченный Обществом при ввозе, а также удержанный при исполнении обязанностей налогового агента, принимается к вычету в соответствующем налоговом периоде при выполнении следующих условий, если иное не предусмотрено настоящей Учетной политикой и законодательством о налогах и сборах:

- соответствующие товары, работы, услуги приняты к учету и у Общества имеются в наличии соответствующие первичные документы;
- счета-фактуры получены от поставщиков;
- приобретенные товары, работы, услуги предназначены для использования в облагаемой НДС деятельности Общества;

- суммы НДС фактически уплачены в бюджет при осуществлении следующих операций:

- при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, реализующих на территории РФ иностранными организациями, не состоящими на учете в налоговых органах;

- при ввозе товаров на таможенную территорию РФ;

- при аренде федерального имущества, имущества субъектов РФ и муниципального имущества от органов государственной власти и управления и органов местного самоуправления;

- суммы НДС фактически уплачены по расходам на командировки и представительским расходам, принимаемым к вычету при исчислении налога на прибыль организаций;

- при осуществлении иных операций, предусмотренных ст.171 НК РФ.

3.7.2 Порядок определения направлений отнесения сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав и сумм НДС, уплаченных при ввозе товаров на таможенную территорию РФ

Суммы НДС, предъявленные Обществу при приобретении товаров (работ, услуг) либо уплаченные при ввозе товаров на таможенную территорию РФ в таможенных режимах, определенных п. 2 ст. 171 НК РФ, используемых для осуществления операций, признаваемых объектом налогообложения, принимаются к вычету при соблюдении всех условий для вычета НДС (суммы НДС, предъявленные в отношении товаров (работ, услуг), а также имущественных прав, приобретаемых для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения НДС). В зависимости от видов приобретенных ценностей и целей их дальнейшего использования суммы НДС отражаются на соответствующих субсчетах счета 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с п.1.1 ст. 172 НК РФ налоговые вычеты, предусмотренные п 2 ст. 171 НК РФ, могут быть заявлены в налоговых периодах в пределах 3-х лет после принятия на учет приобретенных Обществом на территории РФ товаров (работ, услуг), имущественных прав или товаров, ввезенных им на территорию РФ и иные территории, находящиеся под ее юрисдикцией.

При получении счета-фактуры покупателем от продавца товаров (работ, услуг), имущественных прав после завершения налогового периода, в котором эти товары (работы, услуги, имущественные права приняты на учет, но до установленного ст. 174 НК РФ срока представления налоговой декларации за указанный налоговый период покупатель вправе принять к вычету сумму НДС в отношении таких товаров (работ, услуг), имущественных прав с того налогового периода, в котором указанные товары (работы, услуги), имущественные права были приняты на учет, с учетом особенностей, предусмотренных ст.172 НК РФ.

В случаях, прямо предусмотренных п. 3 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, ранее правомерно принятые к вычету, подлежат восстановлению.

В случаях, прямо предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, предъявленные Обществу при приобретении товаров (работ, услуг) либо уплаченные при ввозе товаров на таможенную территорию РФ, учитываются в стоимости товаров, работ, услуг, в том числе основных средств и нематериальных активов.

3.7.3 Порядок ведения раздельного учета НДС по товарам (работам, услугам), основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления облагаемых НДС операций, а также используемых для осуществления не облагаемых НДС операций (освобождаемых от налогообложения)

В соответствии со ст.170 НК РФ Общество ведет раздельный учет сумм НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Раздельный учет доходов от облагаемых и не облагаемых НДС операций, учитываемых на счете

90.01 «Выручка» обеспечивается путем ведения аналитического учета в разрезе ставок НДС и операций Без НДС (Субконто 2) в программе 1С (в регистрах бухгалтерского учета).

Раздельный учет сумм «входного» НДС Общество осуществляет в регистрах аналитического и синтетического учета в разрезе облагаемых и необлагаемых операций в части:

- НДС по приобретенным ценностям путем ведения аналитического учета (Субконто 3) к счетам учета НДС;
- НДС по строительству инвестиционных объектов – с использованием субсчетов второго уровня к счету 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов».

По основным средствам и нематериальным активам, принимаемым к учету в 1-м или 2-м месяцах квартала, Общество определяет пропорцию, исходя из стоимости отгруженных в соответствующем квартале товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости отгруженных (переданных) за месяц товаров (работ, услуг), имущественных прав.

В целях раздельного учета НДС не учитываются следующие доходы, отраженные на счете 91.01 «Прочие доходы» и не являющиеся реализацией.

- полученные дивиденды;
- положительные разницы от переоценки имущества, требований и обязательств;
- суммы восстановленных резервов;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде;
- причитающиеся штрафные санкции;
- кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности или по иным основаниям;
- выявленные излишки при инвентаризации или оприходованные МПЗ при ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств;
- другие аналогичные доходы.

3.7.4 Вычет сумм НДС, исчисленных при получении сумм оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящих поставок товаров (работ, услуг)

В соответствии с положениями ст. 171, 172 НК вычеты сумм налога, исчисленных Обществом с сумм оплаты, частичной оплаты, полученных в счет предстоящих поставок товаров (работ, услуг), производятся с даты отгрузки соответствующих товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав в размере налога, исчисленного со стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в оплату которых подлежат зачету суммы ранее полученной оплаты, частичной оплаты согласно условиям договора (при наличии таких условий).

3.7.5 Вычет НДС при оплате расходов, выраженных в условных единицах, но подлежащих оплате в рублях, и вычет НДС при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав за иностранную валюту

При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или в условных денежных единицах, налоговые вычеты, произведенные в порядке, предусмотренном настоящей главой, при последующей оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав не корректируются. Разницы в сумме налога, возникающие у покупателя при последующей оплате, учитываются в составе внереализационных доходов или в составе внереализационных расходов (абз. 5 п. 1 ст. 172 НК РФ).

При приобретении за иностранную валюту товаров (работ, услуг), имущественных прав иностранная валюта пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату принятия на учет товаров (работ, услуг), имущественных прав.

3.7.6 Особенности применения налоговых вычетов сумм НДС, исчисленных Обществом при выполнении функций налогового агента

В соответствии с п. 3 ст.171 НК РФ вычетам подлежат суммы НДС, уплаченные в соответствии со ст. 173 НК РФ покупателями - налоговыми агентами.

Право на вычет НДС у Общества - налогового агента возникает только после принятия ими на учет товаров (работ, услуг) на основании первичных документов.

3.7.7 Вычет НДС, предъявленного подрядными организациями при проведении ими капитального строительства

В соответствии с п. 6 ст. 171 НК РФ вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные Обществу подрядными организациями (застройщиками или техническими заказчиками) при проведении ими капитального строительства (ликвидации основных средств), сборке (разборке) хозспособ (демонтаже) основных средств, суммы НДС, предъявленные Обществу по товарам (работам, услугам), приобретенным им для выполнения СМР, и суммы НДС, предъявленные Обществу при приобретении ими объектов незавершенного капитального строительства.

Вычеты сумм НДС, предъявленного подрядными организациями (застройщиками или техническими заказчиками) при проведении ими капитального строительства, производится после принятия на учет работ (товаров) на основании первичных документов.

3.7.8 Восстановление сумм НДС, принятых к вычету в отношении приобретенных или построенных объектов основных средств

Общество производит предусмотренное ст.171.1 НК РФ восстановление сумм НДС, принятых к вычету, в отношении приобретенных или построенных объектов основных средств, в случае, если такие объекты основных средств в дальнейшем используются Обществом для осуществления операций, не подлежащих обложению НДС, указанных в п. 2 статьи 170 НК РФ, за исключением объектов основных средств, которые полностью самортизированы или с момента ввода которых в эксплуатацию у Общества прошло не менее 15 лет.

Общество отражает восстановленную сумму НДС в налоговой декларации, представляемой в налоговые органы по месту своего учета за последний налоговый период каждого календарного года из 10-ти лет начиная с года, в котором наступил момент, указанный в пункте 4 ст. 259 НК РФ.

Расчет суммы налога, подлежащей восстановлению и уплате в бюджет, производится, исходя из 1/10 суммы НДС, принятой к вычету, в соответствующей доле.

Указанная доля определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, не облагаемых НДС и указанных в п.2 ст. 170 НК РФ, в общей стоимости товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных (переданных) за соответствующий календарный год. При этом сумма НДС, подлежащая восстановлению, в стоимость данного имущества не включается, а учитывается в составе прочих расходов в соответствии со статьей 264 НК РФ.

3.7.9 Определение налоговых вычетов при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления (строительство хозспособом)

Вычеты сумм НДС, исчисленных Обществом при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления, связанных с имуществом, предназначенным для осуществления операций, облагаемых НДС, стоимость которого подлежит включению в расходы (в том числе,

через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций, производятся на момент определения налоговой базы (последнее число квартала).

3.7.10 Вычет НДС по командировочным расходам, представительским расходам

Вычету подлежат суммы НДС, уплаченные по расходам на командировки (расходам по проезду к месту служебной командировки и обратно, включая расходы на пользование в поездах постельными принадлежностями, а также расходам на наем жилого помещения) и представительским расходам, принимаемым к вычету при исчислении налога на прибыль организаций.

3.7.11 Вычет НДС по расходам будущих периодов

Общество принимает к вычету НДС, относящийся к расходам будущих периодов, при соблюдении общих условий для вычета, вне зависимости от того, в каком размере указанные расходы включаются в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль текущего налогового периода, если иное не предусмотрено положениями настоящей Учетной политики или законодательством о налогах и сборах.

3.7.12 Вычет НДС с перечисленных сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав

Общество применяет положение п. 12 ст.171 НК РФ по вычету НДС с сумм оплаты (частичной) оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав, предъявленные Обществу продавцом этих товаров (работ, услуг, имущественных прав. Вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные продавцом этих товаров (работ, услуг, имущественных прав), при наличии:

- счетов-фактур, выставленных продавцами при получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав);
- документов, подтверждающих фактическое перечисление сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав),
- договора, предусматривающего перечисление указанных сумм.

3.7.13 Вычет НДС на основании корректировочных счетов-фактур

При изменении стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав в сторону уменьшения, в том числе в случае уменьшения цен (тарифов) и (или) уменьшения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, вычетам у продавца этих товаров (работ, услуг), имущественных прав подлежит разница между суммами налога, исчисленными исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав до и после такого уменьшения.

При изменении в сторону увеличения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе в случае увеличения цены (тарифа) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, разница между суммами налога, исчисленными исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав до и после такого увеличения, подлежит вычету у покупателя этих товаров (работ, услуг), имущественных прав.

Вычеты суммы разницы, указанной в п. 13 ст.171 НК РФ, производятся на основании корректировочных счетов-фактур, выставленных продавцами товаров (работ, услуг, имущественных прав в порядке, установленном п. 5.2 и 6 ст. 169 НК РФ, при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие (факт уведомления) покупателя на изменение стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе из-за изменения цены (тарифа) и (или) изменения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав.

3.7.14 Порядок и сроки уплаты НДС в бюджет

Уплата НДС по операциям, признаваемым объектом налогообложения в соответствии с пп. 1 - 3 п. 1 статьи 146 НК РФ, на территории РФ производится по итогам каждого налогового периода исходя из фактической реализации (передачи) товаров (выполнения, в том числе для собственных нужд, работ, оказания, в том числе для собственных нужд, услуг) за истекший налоговый период равными долями не позднее 25-го числа каждого из трех месяцев, следующего за истекшим налоговым периодом.

В соответствии с пунктом 4 ст. 174 НК РФ, Общество производит уплату НДС в качестве налогового агента, при приобретении работ (услуг), местом реализации которых признается территория РФ, у иностранных поставщиков, которые не состоят на учете в налоговых органах в качестве налогоплательщиков, одновременно с выплатой (перечислением) денежных средств таким налогоплательщикам

3.8 ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИЙ ПО НДС

В целях оформления счетов-фактур, журналов учета счетов-фактур, книг покупок и книг продаж Общество руководствуется положениями Постановления Правительства РФ № 1137 от 26.12.2011г (с последующими редакциями), а также ст.169 НК РФ.

Выставление и получение счетов-фактур Общество осуществляет в соответствии с условиями договоров с продавцами (покупателями): на бумажных носителях или в электронной форме по установленным форматам.

4. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

4.1 ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НАЛОГОМ НА ИМУЩЕСТВО

Объектом налогообложения признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе Общества в качестве объектов основных средств в порядке, установленным для ведения бухгалтерского учета, с учетом особенностей, установленных статьями ст. 378, 378.1 и 378.2 НК РФ.

Основные средства, учитываемые на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности", включаются в налогооблагаемую базу для целей исчисления налога на имущество.

Не признаются объектами налогообложения:

- земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы);

- объекты основных средств, включенные в первую или во вторую амортизационную группу в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Правительством РФ;

- иное имущество, поименованное в пункте 4 статьи 374 НК РФ.

4.2 ПРИМЕНЕНИЕ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ

Общество применяет льготу, установленную п.25 ст. 381 НК РФ в отношении **освобождения от налогообложения налогом на имущество движимого имущества, принятого с 1 января 2013 года на учет в качестве основных средств**, за исключением следующих объектов движимого имущества, принятых на учет в результате:

- реорганизации или ликвидации юридических лиц;
- передачи, включая приобретение, имущества между лицами, признаваемыми в соответствии с положениями п. 2 ст. 105.1 НК РФ взаимозависимыми.

Налоговая льгота, указанная в п. 25 статьи 381 НК РФ, применяется Обществом в случае принятия соответствующего закона субъекта Российской Федерации.

В 2018 году налоговая ставка в отношении **движимого имущества, принятого с 1 января 2013 года на учет в качестве основных средств**, с учетом предусмотренных исключений, устанавливается:

- Московская область: в размере 0%;
- Москва: **освобождается от налогообложения**

4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ, НАЛОГОВАЯ СТАВКА И ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения (за исключением отдельных объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость).

При определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. В случае, если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей определения налоговой базы по налогу на имущество определяется без учета таких затрат.

В случае, если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, стоимость указанных объектов для целей налогообложения определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа, исчисляемой по установленным нормам амортизационных отчислений для целей бухгалтерского учета в конце каждого налогового (отчетного) периода.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со ст. 378.2 НК РФ.

Объекты капитального строительства, не переведенные на счет 01 «Основные средства», но фактически эксплуатирующиеся, включаются в налоговую базу по налогу на имущество.

Налоговая база по налогу на имущество определяется отдельно в отношении имущества:

- подлежащего налогообложению по месту нахождения Общества;
- каждого обособленного подразделения Общества, имеющего отдельный баланс;
- в отношении каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне места нахождения Общества и обособленного подразделения Общества и обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс;
- в отношении имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость;
- облагаемого по разным налоговым ставкам.

При покупке недвижимого имущества до момента государственной регистрации права собственности плательщиком налога на имущество по данному объекту является покупатель. При

продаже объекта недвижимости и обязанность платить налог на имущество по этому объекту прекращается с момента подписания акта приема-передачи.

Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 %

Сумма налога на имущество определяется как произведение соответствующей налоговой базы, определенной за налоговый период, и налоговой ставки, действующей на территории субъекта РФ, на которой расположено подразделение, выделенное на отдельный баланс, по среднегодовую стоимость налогооблагаемого имущества указанного подразделения.

В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка составляет:

- для г. Москвы и Московской области: в 2018 году – 1,5 %;

Общество применяет пониженные налоговые ставки, определяемые законами субъектов РФ, установленные п 3 ст.380 НК РФ в отношении:

- железнодорожных путей общего пользования, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов. При этом объекты должны входить в Перечень имущества, утверждаемый Правительством РФ.

Пониженная ставка для г. Москвы и Московской области: в 2018 году – 1,9 %.

Инженерные системы здания (в том числе выделенные в отдельные инвентарные объекты), налоговая база в отношении которого определяется как кадастровая стоимость, облагаются в составе этого здания, а не по балансовой стоимости.

Налоговые ставки, определяемые законами субъектов РФ в отношении имущества, указанного в п. 25 ст. 381 НК РФ, не освобожденного от налогообложения в соответствии со ст. 381.1 НК РФ, не могут превышать в 2018 году 1,1 %.

4.4 ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ, ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ НАЛОГА В ОТНОШЕНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных ст.378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета;

4) иные объекты, указанные в п.1 ст.378.2 НК РФ.

В случае, если в соответствии с законодательством РФ определена кадастровая стоимость здания, в котором расположено помещение, являющееся объектом налогообложения, но при этом кадастровая стоимость такого помещения не определена, налоговая база в отношении этого помещения определяется как доля кадастровой стоимости здания, в котором находится помещение, соответствующая доле, которую составляет площадь помещения в общей площади здания.

4.5 ПОРЯДОК УПЛАТЫ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО

Порядок уплаты налога по местонахождению обособленных подразделений Общества, а также в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся вне местонахождения Общества или ее обособленного подразделения, определяется Обществом с учетом положений статей 384 и 385 НК РФ.

Налоговые расчеты по авансовым платежам и налоговые декларации подаются в налоговые органы по местонахождению Общества, местонахождению каждого обособленного подразделения, выделенного на отдельный баланс и каждого объекта недвижимого имущества.

В течение налогового периода Общество уплачивает авансовые платежи по налогу на имущество. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого отчетного периода в размере одной четвертой произведения соответствующей налоговой ставки и средней стоимости имущества.

Сумма авансового платежа по налогу на имущество в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, исчисляется по истечении отчетного периода как одна четвертая кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, умноженная на соответствующую налоговую ставку.

По истечении налогового периода Общество уплачивает сумму налога на имущество за минусом уплаченных авансовых платежей.

Сумма исчисленного налога на имущество организаций в зависимости от использования актива может учитываться в составе расходов по основным видам деятельности и/или прочих расходов и учитывается при налогообложении прибыли.

5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

5.1 ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ НАЛОГОМ

Объектом налогообложения земельным налогом в соответствии со ст.389 НК РФ признаются земельные участки, принадлежащие Обществу на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством РФ;

2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

3) земельные участки из состава земель лесного фонда;

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

5) земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Земельный участок, на котором расположен МКД, исключается у Общества, осуществляющего деятельность в качестве Застройщика, из объектов налогообложения по земельному налогу на дату выполнения двух следующих условий:

1) земельный участок, на котором расположен МКД, обособлен под конкретным МКД и проведен его государственный кадастровый учет;

2) осуществлена регистрация права собственности на помещение в МКД первым участником долевого строительства или иным собственником.

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И НАЛОГОВАЯ СТАВКА

Налоговая база по земельному налогу на основании ст. 390 НК РФ определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения, которая устанавливается в соответствии с земельным законодательством РФ.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В отношении земельного участка, **образованного в течение налогового периода**, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость **на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений**, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого земельного участка.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка вследствие изменения вида разрешенного использования земельного участка, его перевода из одной категории земель в другую и (или) изменения площади земельного участка учитывается при определении налоговой базы **со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений**, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости.

Налоговые **ставки** по земельному налогу устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга).

Ставка земельного налога, согласно п. 1 ст. 394 НК РФ, не может превышать 1,5% кадастровой стоимости земельных участков. В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства ставка установлена не более 0,3%.

В случае возникновения (прекращения) у Общества в течение налогового (отчетного) периода права собственности (постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых этот земельный участок находился в собственности (постоянном (бессрочном) пользовании Общества к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

В случае изменения в течение налогового (отчетного) периода вида разрешенного использования земельного участка, его перевода из одной категории земель в другую и (или) изменения площади земельного участка исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении такого земельного участка производится также **с учетом коэффициента, определяемого в аналогичном порядке.**

Если возникновение права собственности (постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок (его долю) произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или прекращение указанного права произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц возникновения (прекращения) указанного права.

Если возникновение права собственности (постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок (его долю) произошло после 15-го числа соответствующего месяца или прекращение указанного права произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, месяц возникновения (прекращения) указанного права не учитывается при определении коэффициента, указанного выше коэффициента.

5.3 ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Сумма земельного налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, с учетом особенностей, предусмотренных п 15 ст.396 НК РФ.

Налог и авансовые платежи по земельному налогу подлежат уплате Обществом в порядке и сроки, которые установлены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя).

При этом срок уплаты налога для Общества не может быть установлен ранее 1 февраля года следующего за истекшим налоговым периодом.

В течение налогового периода Общество уплачивает авансовые платежи по земельному налогу, если нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) не предусмотрено иное. По истечении налогового периода Общество уплачивает сумму налога как разницу между суммой налога, исчисленной в соответствии с п. 1 ст.396 НК РФ, и суммами подлежащих уплате в течение налогового периода авансовых платежей.

5.4 ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ НА НИХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с п.15 ст. 396 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства, начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока строительства сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) Обществу в общеустановленном порядке.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится Обществом с учетом коэффициента 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Сумма исчисленного земельного налога в зависимости от использования актива может учитываться в составе расходов по основным видам деятельности и/или прочих расходов и учитывается при налогообложении прибыли.

Публичное акционерное общество «ИНГРАД»
(ПАО «ИНГРАД»)
Адрес местонахождения: 129090, Москва, Олимпийский проспект, д 14, пом IV, эт 14, часть ком 2
Тел. 8(495)775-71-70
e-mail: infopao@ingrad.com
http://www.ingrad.com
ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001

ПРИКАЗ

28 декабря 2018 года № 2н/2019

Москва

«О пролонгации учетной политики

Публичного акционерного общества «ИНГРАД» на 2019 год».

Руководствуясь требованиями бухгалтерского и налогового законодательства с целью соблюдения в Публичном акционерном обществе «ИНГРАД» единой методики ведения бухгалтерского и налогового учета,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. В связи с отсутствием изменений и дополнений в бухгалтерском и налоговом учете приказ №1/УП от 29.12.2017г. «Об учетной политике» продлить на 2019 год.

2. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Президент ПАО «ИНГРАД» _____ /Поселёнов П.А./

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью и подписью 607 (Шестьсот семь) листов
ПАО «ИНГРАД», в лице Президента

/Т.А. Поселёнов/

Главный бухгалтер ПАО «ИНГРАД»

/С.В. Горгон/