

Группа «ИНГРАД»

Сокращенная
консолидированная промежуточная
финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2024 года

СОДЕРЖАНИЕ

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	3
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале	5
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	6
Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	
1. Описание деятельности	7
2. Основы подготовки сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	8
3. Инвестиционная недвижимость	10
4. Запасы	11
5. Дебиторская задолженность	12
6. Денежные средства и их эквиваленты	12
7. Собственный капитал	13
8. Налог на прибыль	13
9. Кредиты и займы полученные	14
10. Резервы	16
11. Аренда	16
12. Условные обязательства	17
13. Выручка	18
14. Себестоимость	20
15. Финансовые доходы	20
16. Финансовые расходы	20
17. Операции со связанными сторонами	20
18. Сегментная информация	21
19. Финансовые инструменты и управление рисками	22
20. События после отчетной даты	25
21. Структура Группы	25
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	26

Группа ИНГРАД

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года

(в млн российских рублей)	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		1 586	1 280
Инвестиционная недвижимость	3	12 592	13 558
Отложенные налоговые активы		5 908	5 598
Дебиторская задолженность	5	72	89
Прочие инвестиции		42	387
Прочие внеоборотные активы		80	42
Итого внеоборотные активы		20 280	20 954
Оборотные активы			
Запасы	4	124 838	120 543
Авансы выданные		22 997	15 999
Дебиторская задолженность	5	2 512	3 124
Активы по договорам	13	59 084	44 150
Прочие инвестиции		429	317
Активы, предназначенные для продажи		700	-
Денежные средства и их эквиваленты	6	7 716	5 731
Итого оборотные активы		218 276	189 864
ИТОГО АКТИВЫ		238 556	210 818
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	7	41 216	41 217
Добавочный капитал		46 226	46 226
Накопленные убытки		(80 904)	(78 580)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		6 538	8 863
Неконтролирующая доля участия		21	20
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		6 559	8 883
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства		4 081	5 088
Кредиты и займы полученные	9	93 413	84 657
Кредиторская задолженность		13 840	10 500
Обязательства по договорам аренды	11	464	156
Итого долгосрочные обязательства		111 798	100 401
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	9	93 173	64 652
Кредиторская задолженность		12 843	18 062
Обязательства по договорам с покупателями		6 620	5 890
Обязательства по договорам аренды	11	306	190
Текущие налоговые обязательства		920	1 422
Резервы	10	6 337	11 318
Итого краткосрочные обязательства		120 199	101 534
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		231 997	201 935
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		238 556	210 818

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 27 августа 2024 года:

Генеральный директор

Шевчук П.Б.

Финансовый директор

Сорокин Н.С.

Примечания на страницах 6-7 по 25 являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности



Группа ИНГРАД
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

<i>(в млн российских рублей)</i>	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024	2023
Выручка	13	22 302	32 847
Себестоимость	14	(13 708)	(21 487)
Валовая прибыль		8 594	11 360
Коммерческие расходы		(1 135)	(1 099)
Административные расходы		(2 430)	(2 999)
Финансовые доходы	15	403	1 149
Финансовые расходы	16	(8 284)	(5 624)
Прочие расходы, нетто		(686)	(146)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(3 538)	2 641
Доход/(расход) по налогу на прибыль	8	1 215	(582)
(Убыток)/прибыль за отчетный период		(2 323)	2 059
(Убыток)/прибыль, относимый на:			
- собственников Компании		(2 324)	2 058
- держателей неконтролирующих долей		1	1
Общий совокупный (расход)/доход за отчетный период		(2 323)	2 059
Общий совокупный (расход)/доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(2 324)	2 058
- держателям неконтролирующих долей		1	1
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):		(56,39)	49,93

Группа ИНГРАД
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, причитаю- щийся собственникам Компании	Неконтроли- рующая доля участия	Итого собственный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>						
Остаток на 1 января 2023 года	41 217	46 226	(79 363)	8 080	18	8 098
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	2 058	2 058	1	2 059
Остаток на 30 июня 2023 года	41 217	46 226	(77 305)	10 138	19	10 157
Остаток на 1 января 2024 года	41 217	46 226	(78 580)	8 863	20	8 883
Убыток и общий совокупный расход за отчетный период	-	-	(2 324)	(2 324)	1	(2 323)
Выкуп собственных акций	(1)	-	-	(1)	-	(1)
Остаток на 30 июня 2024 года	41 216	46 226	(80 904)	6 538	21	6 559

Группа ИНГРАД
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в млн российских рублей)	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024	2023
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		4 123	26 699
Денежные платежи поставщикам		(18 926)	(21 512)
Выплаты персоналу		(1 171)	(1 342)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(904)	(1 070)
Уплата налога на прибыль		(640)	(313)
Приобретение земельных участков		(7 418)	(510)
Проценты уплаченные		(5 485)	(5 173)
Прочие платежи		(278)	(98)
Чистое использование денежных средств в операционной деятельности *		(30 699)	(3 319)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(40)	(6 546)
Поступления от погашения выданных займов		367	16 603
Полученные проценты		292	1 029
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		-	1
Поступления от продажи основных средств		1	5
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(13)	(26)
Погашение долгосрочных депозитов в банках		-	120
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		4	212
Чистое поступление от продажи дочерних компаний		145	-
Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности		756	11 398
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по аренде	11	(61)	(145)
Привлечение кредитов и займов	9	68 035	20 667
Погашение кредитов и займов	9	(11 046)	(7 829)
Выкуп облигационного займа	9	(24 997)	(12 353)
Выкуп собственных акций	9	(1)	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		31 930	340
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		-	3
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 987	8 422
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	6	5 731	1 372
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	19	(2)	(1)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	6	7 716	9 793

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу. Подробная информация о движении денежных средств на эскроу-счетах представлена в Примечании 6.

1. Описание деятельности

1.1 Отчитывающееся предприятие

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 2024 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москве.

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

По состоянию на 30 июня 2024 и 31 декабря 2023 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

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

В 2024 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий, и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, падение котировок финансовых инструментов, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций и проведение иных операций с финансовыми инструментами, рост уровня инфляции и падение покупательной способности населения. Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

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

Также во втором полугодии 2024 года была отменена программа льготной ипотеки, а Центральный Банк России поднял ключевую ставку до 18%, что привело к увеличению стоимости заимствований на рынке ипотечного кредитования.

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

2. Основы подготовки сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

2.1 Основы подготовки

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Учетная политика, применяемая в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности. В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2023 года. Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

2.2 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Наиболее существенные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов. При составлении годовой консолидированной отчетности Группа привлекает независимого оценщика.

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

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

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

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

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

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 3;
- Финансовые инструменты – Примечание 19.

2.4 Изменение учетной политики

За исключением изменений, описанных далее, учетная политика, применяемая в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Группа приняла выпущенные в 2020 и 2022 годах поправки к МСФО (IAS) 1: «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами». Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Они разъясняют определенные требования к определению того, следует ли классифицировать обязательство как краткосрочное или долгосрочное, и требуют нового раскрытия информации о долгосрочных обязательствах, на которые распространяются ковенанты в течение 12 месяцев после отчетной даты. Это привело к изменению учетной политики в отношении классификации обязательств, которые могут быть погашены собственными акциями предприятий группы (например, конвертируемыми облигациями, выпущенными Группой). Данные поправки не оказали влияния на прочие обязательства Группы.

Несмотря на изменение политики, это не оказало какого-либо влияния на показатели отчета о финансовом положении, поскольку у Группы нет и не было находящихся в обращении конвертируемых облигаций.

2.5 Функциональная валюта и валюта представления сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

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

3. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования. На 30 июня 2024 года Группа владела 15 112 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2023 г.: 15 655 га в Московской области).

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки	Коммерческая недвижимость	Итого
Остаток на 1 января 2023 года	13 242	89	13 331
Поступления	2	-	2
Выбытия	(36)	(89)	(125)
Остаток на 30 июня 2023 года	13 208	-	13 208
Остаток на 1 января 2024 года	13 558	-	13 558
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(52)	-	(52)
Выбытия	(214)	-	(214)
Перевод в активы, предназначенные для продажи	(700)	-	(700)
Остаток на 30 июня 2024 года	12 592	-	12 592

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года инвестиционная недвижимость не была использована в качестве обеспечения по кредитам полученным.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года определение справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход, включающий обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа;
- доходный подход, предполагающий определение стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения инвестиционной недвижимостью Группы.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

Группа не переводила земельные участки из группы в группу по подходам, использованным в оценке. Для определения справедливой стоимости земельных участков, наилучшим способом использования которых является коттеджное домостроение, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость таких участков была оценена на 30 июня 2024 года в размере 6 765 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: размере 7 517 млн руб.).

Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода, на 30 июня 2024 года составила 5 827 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 6 041 млн руб.). Для оценки справедливой стоимости земельных участков сравнительным методом были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки.

Группа провела анализ использованных допущений при оценке на 30 июня 2024 года, а также динамику рыночных цен и других макроэкономических показателей и пришла к выводу, что справедливая оценка, рассчитанная обоими методами по состоянию на 31 декабря 2023 года, существенно не изменилась за

Группа ИНГРАД
Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

отчетный период. Использованные допущения и корректировки к ценам на рыночные аналоги были раскрыты в годовой консолидированной финансовой отчетности.

В июне 2024 года Группа приняла решение о продаже земельных участков, расположенных в Наро-Фоминском районе Московской области, за 700 млн руб. и реклассифицировала их в активы, предназначенные для продажи. Убыток от данной операции признан в размере 52 млн руб. в составе прочих расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2024 и 31 декабря 2023 годов была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

4. Запасы

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	76 246	73 741
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	38 943	35 134
Готовая продукция	9 508	11 518
Строительные материалы и инвентарь	87	110
Прочие запасы	54	40
Итого запасы	124 838	120 543

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

По состоянию на 30 июня 2024 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 932 млн руб., приобретенные по программе Trade-In (на 31 декабря 2023 г.: 988 млн руб.) в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

В течение первого полугодия 2024 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 6 375 млн руб., включая проценты по кредитам эскроу (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.: 2 912 млн руб.).

Затраты по проектам на стадии подготовки технической документации и недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, в сумме 91 349 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более, чем через 12 месяцев после отчетной даты.

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

Чистая возможная цена продажи объектов незавершенного строительства была определена методом дисконтированных денежных потоков по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из сложившихся в июне 2024 года цен на аналогичную недвижимость в проектах Группы, а также других застройщиков на основе информации в публичном доступе;
- 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 15% до 22% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта.

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

- если бы цены продаж были бы ниже на 5%, то было бы признано незначительное обесценение (31 декабря 2023 г.: обесценение незначительно);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 5 процентных пунктов, то было бы признано незначительное обесценение (31 декабря 2023 г.: обесценение незначительно).

Группа ИНГРАД
 Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности
 за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

В течение первого полугодия 2024 года Группа признала чистое снижение стоимости запасов в размере 191 млн руб., которое включает восстановление снижения стоимости в размере 32 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.: чистое снижение запасов в размере 107 млн руб.). Обесценение запасов на 30 июня 2024 года составило 1 194 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 1 015 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2024 года запасы балансовой стоимостью 92 852 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 77 120 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 9).

5. Дебиторская задолженность

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Финансовые активы		
Долгосрочная дебиторская задолженность	72	89
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	72	89
Торговая дебиторская задолженность, включая рассрочки	1 184	1 621
Прочая дебиторская задолженность	747	690
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(266)	(229)
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	1 665	2 082
Итого финансовые активы	1 737	2 171
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	801	849
Авансовые платежи по прочим налогам	28	16
Расходы будущих периодов	18	177
Итого нефинансовые активы	847	1 042
Итого дебиторская задолженность	2 584	3 213

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 19.

6. Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Краткосрочные депозиты в банках	4 981	2 542
Текущие счета в банках	2 737	3 189
Касса	1	1
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(3)	(1)
Итого денежные средства и их эквиваленты	7 716	5 731

По состоянию на 30 июня 2024 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 6,5% - 16,0% годовых (31 декабря 2023 г.: рублевые депозиты под 6,25% - 16,4% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 19.

Движение денежных средств на эскроу-счетах (справочно)

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Остаток на 1 января	61 986	103 044
Поступление на эскроу счета	19 531	11 938
Право на получение средств дольщиков	-	
- поступление денежных средств на расчетный счет	-	(19 441)
- погашение задолженности по кредитным договорам	-	(51 713)
- погашение процентов по кредитным договорам	-	(254)
Остаток на 30 июня	81 517	43 574

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

7. Собственный капитал

Уставный капитал

<i>(в млн российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2023 года	41 216 297	41 217	41 217
На 30 июня 2024 года	41 216 197	41 216	41 216

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

8. Налог на прибыль

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Текущие расходы по налогу на прибыль	22	79
(Доход)/расход по отложенному налогу	(1 237)	503
Итого (доход)/расход по налогу на прибыль	(1 215)	582

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Сверка эффективной ставки налога представлена следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	%	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	%
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(3 538)	100	2 641	100
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль по ставке 20%	707	20	(528)	(20)
Расходы, уменьшающие налоговую прибыль прошлых периодов	592	17	-	-
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	(103)	(3)	(59)	(2)
Необлагаемые доходы/(расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу)	23	1	(151)	(6)
Изменение резерва по нерезализованным налоговым активам	(9)	-	2	-

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	%	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	%
Признание ранее непризнанного отложенного налогового актива	5	-	154	6
Доход/(расход) по налогу на прибыль	1 215	35	(582)	(22)

9. Кредиты и займы полученные

<i>(в млн российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ + 3% - 4%	2025-2031	57 472	48 989
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая**	2025-2032	35 938	10 668
Облигационные займы*	плавающая	2027	3	25 000
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			93 413	84 657

<i>(в млн российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ + 3,25% - 4%	2024-2025	10 597	19 953
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая**	2024-2025	62 092	43 717
Займ	ключевая ставка ЦБ + 3,25% - 4%	2024-2025	20 484	-
Облигационные займы	плавающая	2024	-	982
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			93 173	64 652

Итого кредиты и займы полученные	186 586	149 309
-----------------------------------------	----------------	----------------

* Облигационные займы по состоянию на 30 июня 2024 года показаны за минусом балансовой стоимости бумаг в сумме 14 755 млн руб., выкупленных Группой.

** Фактическая процентная ставка по проектному финансированию зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся в 1 полугодии 2024 года в диапазоне 18,5%-19,6% и плавающую льготную ставку, в среднем составившую в 1 полугодии 2024 года 3%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения остатков на счетах эскроу над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка.

По состоянию на 30 июня 2024 года средневзвешенная фактическая ставка привлечения составила 8% (31 декабря 2023 г.: 12,6%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

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

По состоянию на 30 июня 2024 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой, предоставлены запасы (Примечание 4), права аренды на земельные участки, на которых ведется строительство проектов Группы (Примечание 13) и акции/доли дочерних компаний.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

По состоянию на 30 июня 2024 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 284 833 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 69 434 млн руб.).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде
На 1 января 2024 года	118 978	25 001	346
Привлечение кредитов и займов	68 034	-	-
Погашение кредитов и займов	(11 046)	-	-
Выкуп облигационного займа	-	(24 997)	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(61)
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	56 988	(24 997)	(61)
Капитализация процентов в основную сумму кредита	620	-	-
Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ	(757)	-	-
Прочие изменения			
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	30
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	455
Прочие неденежные изменения	-	(1)	-
Итого прочие изменения	-	(1)	485
Итого на 30 июня 2024 года	175 829	3	770

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

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

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности, а проценты по обязательствам по аренде – в составе финансовой деятельности сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 30 июня 2024 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 10 754 млн руб. (31 декабря 2023 года: 5 330 млн руб.).

10. Резервы

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Резерв на завершение строительства	5 432	9 782
Резервы по судебным искам	502	752
Резерв по убыточным контрактам	209	413
Резервы по неиспользованным отпускам и бонусам	184	354
Прочие резервы	10	17
Итого резервы	6 337	11 318

Изменение резервов преимущественно связано с использованием резерва на завершение строительства в выполняемых Группой проектах.

11. Аренда

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

В течение первого полугодия 2024 имело место следующее изменение в активах в форме права пользования:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки (в составе запасов)	Здания (в составе основных средств)	Прочие (в составе основных средств)	Итого
На 1 января 2024 года	19 150	183	9	19 342
Модификация договоров аренды	-	455	-	455
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	24	-	-	24
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(29)	-	-	(29)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(88)	(1)	(89)
На 30 июня 2024 года	19 145	550	8	19 703

В течение первого полугодия 2024 обязательства по аренде изменились следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2024 года	252	87	7	346
Модификация договоров аренды	-	455	-	455
Процентные расходы по аренде	4	25	1	30
Выплаты по договорам аренды	(8)	(50)	(3)	(61)
На 30 июня 2024 года	248	517	5	770

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

В течение первого полугодия 2023 имело место следующее изменение в активах в форме права пользования:

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

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

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

Обязательства по договорам аренды

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	464	156
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	306	190
Итого обязательства по договорам аренды	770	346

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении, были включены в состав запасов в сумме 46 млн руб., а также отражены в коммерческих и административных расходах в сумме 18 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023: 60 млн руб. и 114 млн руб., соответственно).

12. Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу, вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен в операциях между компаниями Группы, когда: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть несколько отличий. В связи с ограниченной правоприменительной практикой существуют риски возникновения споров с налоговыми органами в отношении ценообразования по операциям внутри Группы. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Кроме того, существует риск возникновения дополнительных налоговых требований в отношении операций по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы, размер которых определить не представляется возможным в связи с возможным использованием различных методов расчета, а также вариативностью трактовки норм законодательства налоговыми органами применительно к разным видам операций. В то же время Группа не исключает, что размер таких дополнительных претензий может быть существенным.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением ими налогового законодательства и докажут, что Группа не проявила должной осмотрительности при заключении договора с ними, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными для Группы.

Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительными 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.

13. 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 2024 года и 30 июня 2023 года:

(в млн российских рублей)	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Географические сегменты		
Москва	16 950	26 018
Московская область	5 352	6 829
Итого выручка	22 302	32 847
Выручка по договорам с покупателями		
Основные виды продукции/услуг		
Выручка от продаж объектов недвижимости:	21 104	31 918
<i>жилые помещения</i>	17 938	28 579
<i>нежилые помещения</i>	3 166	3 339
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	25	70
Выручка по договорам на строительство	938	559

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Итого выручка по договорам с покупателями	22 067	32 547
Метод признания выручки по договорам с покупателями		
<i>В течение времени</i>		
Выручка от продаж объектов недвижимости	17 183	25 872
Выручка по договорам на строительство	938	559
<i>В определенный момент времени</i>		
Выручка от продаж объектов недвижимости	3 921	6 046
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	25	70
Итого выручка по договорам с покупателями	22 067	32 547
Выручка по договорам аренды	235	300
Итого выручка	22 302	32 847

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года признана сумма 10 637 млн руб., относящаяся к обязанности к исполнению по договорам с покупателями, невыполненной на 31 декабря 2023 год (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 21 318 млн руб.)

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, была признана сумма в размере 150 млн руб. от продажи объектов недвижимости, полученных по программе Trade-In (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.: 139 млн руб.).

На 30 июня 2024 года невыполненная обязанность по действующим договорам с покупателями составляет 46 942 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 45 868 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2024 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 37 269 руб. из совокупной величины обязанности к исполнению, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязанностей к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Группа отсторнировала выручку в размере 1 471 млн руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.: 720 млн руб.).

Цена сделки по проектам, продажи в которых ведутся с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2024 году составила 2 566 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.: 1 910 млн руб.)

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы по договорам	1 025	1 221
Актив в отношении экономии на процентных расходах по невыбранным траншам проектного финансирования	505	465
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	55 991	41 266
Актив по договору генерального подряда	1 643	1 277
За вычетом резерва под обесценение активов по договорам с использованием счетов эскроу	(80)	(79)
Итого активы по договорам	59 084	44 150

Дебиторская задолженность по договорам с покупателями раскрыта в Примечании 5.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

14. Себестоимость

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в течение времени	9 942	16 710
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в момент времени	2 564	4 088
Себестоимость по договорам на строительство	940	536
Себестоимость агентских и прочих услуг	71	46
Снижение стоимости запасов	191	107
Итого себестоимость	13 708	21 487

15. Финансовые доходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Проценты к получению по банковским депозитам	296	199
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	64	133
Проценты к получению по займам выданным	35	816
Прочие финансовые доходы	8	1
Итого финансовые доходы	403	1 149

16. Финансовые расходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Проценты по кредитам и займам полученным	13 287	4 326
Проценты по облигационным займам	723	3 960
Расходы по банковским кредитам	473	104
Банковские услуги	119	56
Проценты по аренде	30	60
Прочие финансовые расходы	27	30
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(6 375)	(2 912)
Итого финансовые расходы	8 284	5 624

17. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года представлено ниже:

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(218)	(27 105)
Прочие инвестиции	37	382
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	4 971	484
Запасы (капитализированные расходы)	4 508	3 709
Прочие инвестиции	249	155
Дебиторская задолженность	14	32
Кредиты и займы полученные	(33 533)	(8 836)
Кредиторская задолженность	-	(1)

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 17% годовых на срок от года до трех лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 25 750 млн руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение первого полугодия 2024 и 2023 годов представлены ниже:

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Выручка	(11)	(156)
Коммерческие и административные расходы	(49)	(60)
Финансовые доходы		
- по депозитам	41	62
- по займам выданным	73	922
Финансовые расходы	(1 594)	(1 102)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Заработная плата и прочие выплаты	107	301
Страховые взносы в Пенсионный фонд	22	52

18. Сегментная информация

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

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024			
Итого выручка по сегменту	17	22 286	22 303
Межсегментные операции	-	(1)	(1)
Выручка от внешней реализации	17	22 285	22 302
Прибыль/(убыток) до налогообложения	602	(4 140)	(3 538)

Группа ИНГРАД
Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

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

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 13.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	13 192	13 527
Девелопмент	227 486	199 366
Итого активы по сегментам	240 678	212 893
Исключение операций между сегментами	(2 122)	(2 075)
Итого активы	238 556	210 818
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	12 614	12 708
Девелопмент	221 505	191 302
Итого обязательства по сегментам	234 119	204 010
Исключение операций между сегментами	(2 122)	(2 075)
Итого обязательства	231 997	201 935

19. Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательства, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

Кредитный риск

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

Финансовые активы по состоянию на 30 июня 2024 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

Подверженность кредитному риску и подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

В отчетном периоде Группа не изменила подход к расчету ожидаемых кредитных убытков по сравнению с тем, который применяла по состоянию на 31 декабря 2023 года:

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

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	7 715	5 730
Прочие инвестиции	471	704
Активы по договорам	56 936	42 408
Дебиторская задолженность	1 737	2 171
Итого финансовые активы	66 859	51 013

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 30 июня 2024 и на 31 декабря 2023 годов:

30 июня 2024 года <i>(в млн российских рублей)</i>	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Активы по договорам	Низкий	57 016	(80)	0%	56 936
	Низкий	1 700	-	0%	1 700
Дебиторская задолженность	Повышенный	44	(7)	16%	37
	Дефолт	260	(260)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	384	(24)	6%	360
	Повышенный	206	(95)	46%	111
	Дефолт	52	(52)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	7 718	(3)	0%	7 715
Всего финансовых активов		67 380	(521)	1%	66 859

31 декабря 2023 года <i>(в млн российских рублей)</i>	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Активы по договорам	Низкий	42 487	(79)	0%	42 408
	Низкий	2 137	-	0%	2 137
Дебиторская задолженность	Повышенный	42	(8)	19%	34
	Дефолт	221	(221)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	677	(80)	12%	597
	Повышенный	199	(92)	46%	107
	Дефолт	57	(57)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	5 731	(1)	0%	5 730
Всего финансовых активов		51 551	(538)	1%	51 013

Денежные средства и их эквиваленты

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

Прочие инвестиции

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 17) которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от акционеров Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Активы по договорам

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов, а также в случаях рассрочки платежей. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты эскроу-счета покупателей объектов недвижимости.

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

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

Дебиторская задолженность

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

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

Прочая дебиторская задолженность

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

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа признала большую часть оценочных резервов по ОКУ финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам (стадия 1).

Риск ликвидности

Группа не поменяла существенно свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

В 2024 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств дольщиков на банковское финансирование. Отрицательный денежный поток от операционной деятельности в первом полугодии 2023 года во многом обусловлен использованием счетов эскроу при продаже недвижимости, так как средства от продажи недвижимости размещаются в уполномоченных банках (Примечание 6), и объемы строительства превышали средства, раскрытые со счетов эскроу при вводе объектов в эксплуатацию.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

В ближайшие 12 месяцев Группе предстоит погасить краткосрочные обязательства поставщикам и персоналу на общую сумму 12 843 млн руб. по состоянию на 30 июня 2024 года, что планируется сделать за счет средств проектного финансирования (на дату утверждения настоящей сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа имела доступные лимиты проектного финансирования в размере 284 833 млн руб.), а также выплатить банковские кредиты в сумме 72 689 млн руб., что будет произведено преимущественно за счет раскрытия счетов эскроу.

20. События после отчетной даты

12 июля 2024 года был утвержден законопроект, предусматривающий в том числе повышение ставки налога на прибыль до 25% для периодов, начинающихся с 1 января 2025 года. Группа находится в процессе оценки эффекта указанного изменения на прогнозы финансовых показателей и денежных потоков, а также на оценку отложенных налоговых активов и обязательств.

21. Структура Группы

По состоянию на 30 июня 2024 года юридическая структура Группы существенно не изменилась, за исключением создания двух дочерних компаний во втором квартале 2024 года, ликвидации трех дочерних компаний в первом полугодии 2024 года и продажи 100% доли в дочернем предприятии в мае 2024 года.

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

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

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2024 года и соответствующих сокращенных консолидированных промежуточных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности (далее «сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2024 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».


Самарин Максим Валерьевич

АО «Кэпт»

Москва, Россия

27 августа 2024 года

