



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам  
Публичного акционерного общества  
«ПИК-специализированный застройщик»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и

аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. 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 текущий период. 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 выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на оценку рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

#### ***Затраты по инвестиционно-девелоперским проектам (ИДП)***

Деятельность по строительству жилых и нежилых зданий является основным видом деятельности Общества. По состоянию на 31.12.2022г. затраты по незавершенным ИДП составляли 19 312 134 тыс. руб. Информация в части учетной политики затрат по ИДП раскрыта в пункте 4.2 «Учет запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, информация о составе затрат – в п. 8.2.12 указанных Пояснений.

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: проверку наличия разрешительной документации по ИДП; тестирование операций по учету затрат

на предмет точности, своевременности и обоснованности их признания в качестве затрат по ИДП; оценку состояния системы внутреннего контроля за ведением учета затрат по ИДП; проверку правильности формирования себестоимости объектов и расчета финансовых результатов от реализации ИДП.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении затрат по ИДП в бухгалтерской отчетности.

### ***Заемные обязательства***

Информация о заемных обязательствах раскрыта в разделах 1.2 «Сведения об облигациях»; 8.2.17 «Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» раздел «Долгосрочные обязательства» и 8.2.18 «Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» раздел «Краткосрочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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, а также обязательств по выплатам купонных доходов по выпущенным биржевым облигациям является важным аспектом предотвращения кредитных рисков.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2022г., но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2022г. и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2022г., предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022г. не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022г. наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.



Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2022 г. мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

### **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 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой 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:

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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

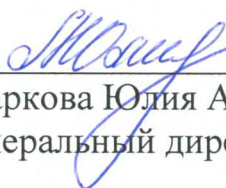
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные 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.

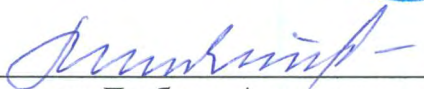
Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета 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.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета 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.



Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»



Тяпкина Любовь Александровна, ОРНЗ 21706027795  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«16» марта 2023 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30.08.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739137084  
Местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664  
Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662



**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2022 г.**

Организация	Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный застройщик"	по ОКПО	40032777
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7713011336
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма/форма собственности	Публичное акционерное общество	по ОКОПФ/ОКФС	12247
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ	384 (385)
Местонахождение (адрес)	123242, Москва, ул. Баррикадная, д.19, 1		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудит.Оценка.Консалтинг"		

Коды		
0710001		
31	12	2022
40032777		
7713011336		
41.20		
12247	16	
384 (385)		

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739541664

Пояснения*	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
7.2.1	Нематериальные активы	1110	24 475	42 267	60 588
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
7.2.7	Основные средства	1150	1 735 247	2 119 339	575 659
7.2.7	Доходные вложения в материальные ценности	1160	270 227	476 058	542 396
7.2.10	Финансовые вложения	1170	101 471 334	82 567 566	101 255 557
	Отложенные налоговые активы	1180	4 159 941	3 870 980	6 617 446
7.2.11	Прочие внеоборотные активы	1190	416 830	199 870	126 787
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>108 078 054</b>	<b>89 276 080</b>	<b>109 178 432</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
7.2.12	Запасы	1210	22 820 666	24 414 551	30 478 660
	в том числе:				
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	8 787	5 909	8 372
	затраты в незавершенном производстве	1212	77 076	74 401	91 241
	готовая продукция и товары для перепродажи	1213	3 422 669	2 937 876	7 018 698
	затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1214	-	-	-
	затраты по инвестиционным договорам	1215	19 312 134	21 396 365	23 360 350
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 442	50 063	212 756
7.2.13	Дебиторская задолженность	1230	72 573 795	44 567 907	30 357 959
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12310	1 553 853	287 007	9 495 377
	покупатели и заказчики	12311	-	-	-
	авансы выданные	12312	-	-	-
	авансы выданные по инвестиционным договорам	12313	-	-	6 201 445
	прочая дебиторская задолженность	12314	1 553 853	287 007	3 293 932
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12320	71 019 942	44 280 899	20 862 582
	покупатели и заказчики	12321	2 851 500	3 581 586	6 269 291
	авансы выданные	12322	1 236 990	1 196 016	1 707 635
	авансы выданные по инвестиционным договорам	12323	113 453	121 504	121 723
	прочая дебиторская задолженность	12324	66 817 999	39 381 793	12 763 934
7.2.14	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	8 068 157	8 252 198	11 690 986
7.2.15	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 699 957	24 351 319	219 754
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>105 174 017</b>	<b>101 636 038</b>	<b>72 960 115</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>213 252 071</b>	<b>190 912 119</b>	<b>182 138 547</b>



Пояснения*	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 281 084	41 281 084	41 281 084
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 797 784	2 797 784	2 797 784
7.2.16	Резервный капитал	1360	2 064 054	2 064 054	2 064 054
7.2.16	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	110 269 574	60 336 176	19 255 527
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>156 412 496</b>	<b>106 479 098</b>	<b>65 398 449</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
7.2.17	Заемные средства	1410	32 282 644	38 632 799	76 820 188
	Отложенные налоговые обязательства	1420	615 276	901 460	392 948
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 707 474	2 015 632	727 936
	в том числе:				
	задолженность перед участниками долевого строительства	14501	-	-	467
	прочая кредиторская задолженность	14502	1 707 474	2 015 632	727 469
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>34 605 394</b>	<b>41 549 891</b>	<b>77 941 071</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
7.2.18	Заемные средства	1510	164 514	22 021 161	10 875 720
	Кредиторская задолженность	1520	21 372 627	20 125 341	26 095 723
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	1 502 291	1 034 616	1 465 242
	задолженность перед персоналом организации	1522	1 926 656	1 761 979	2 587
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	868 865	390 930	37 941
	задолженность по налогам и сборам	1524	673 206	1 292 001	1 879 877
	авансы полученные	1525	2 105 004	1 458 194	2 106 276
7.2.19	прочие кредиторы	1526	14 296 606	14 187 621	20 603 800
	в том числе авансы полученные по инвестиционным договорам	1527	41 478	42 246	143 448
	в том числе задолженность перед участниками долевого строительства	1528	10 763 585	10 570 420	12 542 170
	Доходы будущих периодов	1530	-	19 478	23 745
10	Оценочные обязательства	1540	697 040	717 149	1 803 838
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>22 234 181</b>	<b>42 883 130</b>	<b>38 799 027</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>213 252 071</b>	<b>190 912 119</b>	<b>182 138 547</b>

Руководитель  
по доверенности  
№45 от 27.02.2023 г.

Смаковская Е.С.  
(расшифровка подписи)

"16" марта 20 23 г.



Главный бухгалтер

(подпись)

Осипова Е.А.

(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах**  
за январь - декабрь 20 22 г.

Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация <u>застройщик</u>	по ОКПО	40032777		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7713011336		
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма/форма собственности <u>Публичное акционерное общество</u>	по ОКОПФ/ОКФС	12247	16	
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения*	Наименование показателя	Код	январь-	январь-
			За <u>декабрь</u> 20 <u>22</u> г.	За <u>декабрь</u> 20 <u>21</u> г.
7.1.1	Выручка	2110	22 621 435	24 320 277
7.1.3	Себестоимость продаж	2120	(4 665 669)	(3 780 662)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 955 766	20 539 615
	Коммерческие расходы	2210	(5 185 186)	(4 488 115)
7.1.4	Управленческие расходы	2220	(7 990 845)	(7 706 320)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 779 735	8 345 180
7.1.6	Доходы от участия в других организациях	2310	51 092 206	50 409 499
7.1.6	Проценты к получению	2320	1 636 342	1 739 477
7.1.6	Проценты к уплате	2330	(2 320 060)	(3 943 830)
7.1.6	Прочие доходы	2340	546 081	23 304 833
7.1.6	Прочие расходы	2350	(5 951 568)	(2 959 973)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	49 782 736	76 895 186
7.5	Налог на прибыль	2410	154 983	(5 453 615)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(420 162)	(2 198 799)
	отложенный налог на прибыль	2412	575 145	(3 254 816)
	Прочее	2460	(4 321)	(355 116)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	49 933 398	71 086 455

Пояснения*	Наименование показателя	Код	январь-	январь-
			За декабрь	За декабрь
			20 22 г.	20 21 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	49 933 398	71 086 455
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,07560	0,10763
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  
по доверенности  
№ 45 от 27.02.2023 г.



Смаковская Е.С.  
(расшифровка подписи)

" 16 " марта

Главный  
бухгалтер

(подпись)

Осипова Е.А.  
(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала**  
за 2022 г.

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный застройщик" по ОКПО \_\_\_\_\_  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИИН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества по ОКВЭД \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма/форма собственности Публичное акционерное общество по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕН \_\_\_\_\_

Коды		
0710003		
31	12	2022
40032777		
7713011336		
41.20		
12247	16	
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 2020 г.	3100	41 281 084	-	2 797 784	2 064 054	19 255 527	65 398 449
<u>За 20 21 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	71 087 044	71 087 044
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	71 087 044	71 087 044
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 акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(30 006 395)	(30 006 395)
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	(30 006 395)	(30 006 395)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020 г	3200	41 281 084	-	2 797 784	2 064 054	60 336 176	106 479 098
<u>За 20 22 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	49 933 398	49 933 398
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	49 933 398	49 933 398
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
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
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	41 281 084	-	2 797 784	2 064 054	49 933 398	156 412 496



## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 20 г.	Изменения капитала за 20 21 г.		На 31 декабря 20 21 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	65 398 449	41 080 060		106 478 509
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	589		589
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	65 398 499	41 080 649	-	106 479 148
в том числе:					
нераспределенная прибыль					
до корректировок	3401	19 255 527	41 080 060	-	60 335 587
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	589	-	589
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	19 255 527	41 080 649	-	60 336 176

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
Чистые активы	3600	156 412 496	106 479 098	65 398 449

Руководитель

по доверенности  
45 от 27.02.23г.

16

мая



Смиловская Е.С.

(расшифровка подписи)

Главный  
бухгалтер

(подпись)

Осипова Е.А.

(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств**

за январь - декабрь 20 22 г.

Организация	Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный застройщик"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	40032777		
Организационно-правовая форма/форма собственности	Публичное акционерное общество	ИНН	7713011336		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКВЭД	41.20		
		по ОКОПФ/ОКФС	12247	16	
		по ОКЕИ	384/385		

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 22 г.	январь- За декабрь 20 21 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4110</b>	<b>33 839 781</b>	<b>45 588 081</b>
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	27 555 792	24 109 090
в том числе:			
обществами	41111	12 324 759	14 645 290
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	148	4 901
в том числе:			
обществами	41121	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113		-
в том числе:			
обществами	41131	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	197 686	345 788
в том числе:			
обществами	41141	124 246	345 788
поступления инвестиционных взносов	4115		
в том числе:			
обществами	41151		
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
в том числе:			
обществами	41161	-	-
прочие поступления	4119	6 086 155	21 128 302
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41191	3 974 891	19 112 151
из них:			
поступления по уступленным правам требования	411911	3 974 891	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	<b>(43 542 471)</b>	<b>(42 517 603)</b>
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 538 271)	(7 611 212)
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41211	(1 502 414)	(1 059 472)



Наименование показателя	Код	январь-	январь-
		За декабрь 20 22 г.	За декабрь 20 21 г.
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 820 534)	(4 767 068)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 911 484)	(5 116 063)
в том числе: обществами	41231	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 157 599)	(3 094 974)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(136 111)	(112 321)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41251	(136 111)	(112 321)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и (или) финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(10 462 024)	(8 549 672)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41261	(10 462 024)	(8 549 672)
расходы по договорам о совместной деятельности	4127	(7 444 430)	(5 184 938)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41271	-	(3 887 250)
прочие платежи	4129	(5 072 017)	(8 081 354)
в том числе: на оплату аренды земли	41291	(980)	(19 709)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	412911	-	-
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(788 191)	(1 047 845)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	-	(528 367)
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(35 005)	(228 981)
прочие платежи	41295	(4 247 842)	(6 256 453)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	412951	(47 373)	(3 598 643)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(9 702 690)</b>	<b>3 070 478</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	<b>18 774 916</b>	<b>58 474 552</b>
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	36 413	205 872
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42111	5 503	180 899
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	1 986
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42121	-	1 986
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	5 922 255
в том числе: поступления от возврата займов, предоставленных другим организациям	42131	-	5 922 255
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421311	-	5 922 255
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42132	-	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421321	-	-



Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 22 г.	январь- За декабрь 20 21 г.
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	18 738 505	30 099 919
в том числе: дивиденды и аналогичные поступления от долевого участия в других организациях	42141	18 615 864	28 297 366
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421411	18 615 864	28 297 366
проценты по долговым финансовым вложениям	42142	122 641	1 802 552
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421421	122 641	1 802 522
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4215	-	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42151	-	-
прочие поступления	4219	-	22 244 520
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42191	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>(18 106 163)</b>	<b>(823 883)</b>
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(52 646)	(163 683)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42211	(13 479)	(113 769)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(14 264 061)	(200)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42221	(14 264 061)	(200)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 789 456)	(660 000)
в том числе: предоставление займов другим лицам	42231	(3 789 456)	(660 000)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	422311	(3 789 456)	(660 000)
приобретение долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42232	-	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	422321	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42241	-	-
прочие платежи	4229	-	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42291	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>668 754</b>	<b>57 650 669</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>21 587 957</b>	<b>13 168 185</b>
в том числе: получение кредитов и займов	4311	21 587 957	13 168 185
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	43111	258 993	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 22 г.	январь- За декабрь 20 21 г.
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	43141	-	-
прочие поступления	4319	-	-
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	43191	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	<b>(35 213 188)</b>	<b>(49 756 047)</b>
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	-	(30 006 135)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(35 213 188)	(19 749 912)
в том числе:			
возврат кредитов и займов	43231	(6 383 896)	(6 549 912)
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	432311	-	-
погашение (выкуп) собственных векселей и других долговых ценных бумаг	43232	(28 829 292)	(13 200 000)
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	432321	-	-
прочие платежи	4329	-	-
в том числе:			
обществами	43291	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>(13 625 231)</b>	<b>(36 587 862)</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(22 659 167)</b>	<b>24 133 285</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>24 351 319</b>	<b>219 754</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>1 699 957</b>	<b>24 351 319</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	7 804	(1 720)

Руководитель \_\_\_\_\_ Смайковская Е.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

По доверенности  
№45 от 27.02.2023г.

"16" марта 2023 г.



Главный  
бухгалтер

\_\_\_\_\_ (подпись)

Осипова Е.А.  
(расшифровка подписи)



**Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный  
застройщик»**

**ПОЯСНЕНИЯ**

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.



## Оглавление

1. Информация об организации.....	3
1.1 Сведения об акциях.....	5
1.2 Сведения об облигациях.....	6
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.....	11
3. Бухгалтерская отчетность.....	15
4. Информация об учетной политике Общества.....	16
4.1 Учет основных средств и нематериальных активов.....	17
4.2 Учет запасов.....	18
4.3 Учет расходов.....	20
4.4 Учет доходов от реализации объектов недвижимости и имущественных прав.....	20
4.5 Учет кредитов и займов.....	21
4.6 Учет финансовых вложений.....	22
4.7 Доходы и расходы будущих периодов.....	22
4.8 Учет оценочных резервов.....	23
4.9 Учет оценочных обязательств.....	23
4.10 Учет налога на прибыль.....	24
4.11 Инвентаризация активов и обязательств.....	25
4.12. Отражение в отчетности последствий изменений учетной политики.....	25
5. Информация о рисках.....	26
6. Информация о курсах валют.....	27
7. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств.....	28
7.1 Комментарии к Отчету о финансовых результатах.....	28
7.2 Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	31
7.3 Расшифровка забалансовых статей учета.....	43
7.4 Комментарии к Отчету о движении денежных средств.....	45
7.5 Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02.	
47	
8. Раскрытие информации о совместной деятельности.....	48
9. Информация по отчетным сегментам.....	48
10. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	49
11. События после отчетной даты.....	49

12. Непрерывность деятельности.....	49
13. Государственная помощь .....	50

## **1. Информация об организации.**

Правовая форма: Публичное акционерное общество.

Полное наименование: Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»

Сокращенное наименование: ПАО «ПИК СЗ»

Адрес места нахождения: Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.

Почтовый адрес: Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.

Дата регистрации: 20 сентября 1994 года.

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий

Среднегодовая численность работающих за 2022 год составляет 1692 чел.

Среднегодовая численность работающих за 2021 год составляет 1 693 чел.

Аудитор ПАО «ПИК СЗ»: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство текущей деятельностью осуществляется коллегиальным и единоличным исполнительными органами — Правлением и Генеральным директором. Исполнительные органы подотчетны Совету директоров и общему собранию акционеров.

Функции единоличного исполнительного органа исполняются Генеральным директором (до 17.03.2021 Президентом) Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» - Гордеевым Сергеем Эдуардовичем до 20.09.2022г., Поландовым Иваном Николаевичем с 21.09.2022г

Функции коллегиального исполнительного органа возложены на Правление.

Персональный состав Правления, образованный Советом директоров 23 июля 2021 года (Протокол № 9 от 23 июля 2021 года) в составе:

1. Кондратьев Станислав Владимирович;
2. Поландов Иван Николаевич;
3. Россо Геннадий Генриевич;
4. Шевченко Мария Тимофеевна;
5. Якушечкин Максим Евгеньевич;
6. Смаковская Елена Сергеевна;



7. Алмазов Алексей Андреасович;
8. Ильин Юрий Юрьевич;
9. Гордеев Сергей Эдуардович.

Функции Председателя Правления возложены на Гордеева Сергея Эдуардовича.

Персональный состав Правления, образованный Советом директоров 22 июля 2022 года (Протокол № 8 от 26 июля 2022 года) в составе:

1. Поландов Иван Николаевич;
2. Россо Геннадий Генриевич;
3. Шевченко Мария Тимофеевна;
4. Якушечкин Максим Евгеньевич;
5. Смаковская Елена Сергеевна;
6. Ильин Юрий Юрьевич;
7. Гордеев Сергей Эдуардович.

Функции Председателя Правления возложены на Гордеева Сергея Эдуардовича .

Персональный состав Правления, образованный Советом директоров 22 июля 2022 года (Протокол № 10 от 20 сентября 2022 года) в составе:

1. Поландов Иван Николаевич;
2. Россо Геннадий Генриевич;
3. Шевченко Мария Тимофеевна;
4. Якушечкин Максим Евгеньевич;
5. Смаковская Елена Сергеевна;
6. Ильин Юрий Юрьевич;

Функции Председателя Правления возложены на Поландова Ивана Николаевича.

В состав контрольного органа - ревизионной комиссии входят:

1. Антонова Анна Сергеевна – Вице-президент. Директор Казначейства;
2. Гуреева Ирина Владимировна -Заместитель Вице-президента по экономике и финансам. Финансового директора;
3. Молчанова Елена Александровна - Начальник управления бухгалтерского учета и отчетности.

В течение отчетного периода Обществом чрезвычайные факты хозяйственной деятельности не обнаружены.



## 1.1 Сведения об акциях

№ п/п	Событие	Дата	Номер гос. регистрации	Количество акций в выпуске		Номинальная стоимость одной ценной бумаги руб.	Дата регистрации проспекта ценных бумаг (плана приватизации / проспекта эмиссии)
				Обыкновенные	Привилегированные		
1	Первичная эмиссия	27.03.96	73-1-6388	80 000	-	25	Данный выпуск не сопровождался регистрацией проспекта ценных бумаг
2	Второй выпуск	10.11.98	1-02-01556-A	80 000	-	62,5	10.11.98 (проспект эмиссии)
3	Третий выпуск	21.12.98	1-03-01556-A	80 000	-	62,5	21.12.98 (проспект эмиссии)
4	Объединенные выпуски (02.03.04)	10.11.98	1-02-01556-A	160 000	-	62,5	
5	Дополнительный выпуск	08.12.05	1-02-01556-A-002-D	456 100 384	-	62,5	Данный выпуск не сопровождался регистрацией проспекта ценных бумаг
6	Объединенные выпуски (27.06.06)	10.11.98	1-02-01556-A	456 260 384	-	62,5	05.04.2007 (проспект ценных бумаг)
7	Дополнительный выпуск	08.05.07	1-02-01556-A-003D	37 000 000	-	62,5	08.05.2007 (проспект ценных бумаг)
8	Объединенные выпуски (13.11.07)	10.11.98	1-02-01556-A	493 260 384	-	62,5	10.11.98 (проспект эмиссии) 21.12.98 (проспект эмиссии) 05.04.2007 (проспект ценных бумаг) 08.05.2007 (проспект ценных бумаг)
9	Дополнительный выпуск	21.02.13	1-02-01556-A	167 236 960	-	62,5	21.02.13 (проспект ценных бумаг)
Общее количество акций в обращении				660 497 344			

Аннулирован государственный регистрационный номер выпуска 73-1-6388 от 27.03.1996г. Причиной аннулирования явилась регистрация выпуска 1-02-01556-A от 10.11.1998 г., когда обыкновенные именные бездокументарные акции номинальной стоимостью 62,5 (шестьдесят два целых пять десятых) рубля в количестве 80 000 (восемьдесят тысяч) штук, размещались путем конвертации в них обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 25 (двадцать пять) рублей (с учетом деноминации) каждая, государственный регистрационный номер выпуска 73-1-6388 от 27.03.1996г., размещенных путем распределения среди учредителей общества.

Аннулирован государственный регистрационный номер выпуска 1-03-01556-A от 21.12.1998г. Основанием аннулирования стало уведомление об объединении дополнительных выпусков ценных бумаг от 09.03.2004 № 04-ДГ-04/4125.

ФСФР России 27.06.2006г. аннулировало индивидуальный номер (код) дополнительного выпуска 002D.



ФСФР России 13.11.2007г. аннулировало индивидуальный номер (код) дополнительного выпуска 003D.

ФСФР России 21.02.2013г. зарегистрировало дополнительный выпуск ценных бумаг: акции обыкновенные именные бездокументарные, государственный регистрационный номер №1-02-01556-А от 21.02.2013г. Способ размещения: открытая подписка. Период размещения: 29.05.2013-06.06.2013. Количество фактически размещенных ценных бумаг: 167 236 960 шт. номинальной стоимостью 62,5 руб. Фактическая цена размещения: 62,5 руб. за штуку.

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами и составляет 41 281 084 000 (Сорок один миллиард двести восемьдесят один миллион восемьдесят четыре тысячи) рублей и представлен в виде 660 497 344 (Шестисот шестидесяти миллионов четырехсот девяноста семи тысяч трехсот сорока четырех) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 62 (Шестьдесят два) рубля 50 копеек каждая.

## 1.2 Сведения об облигациях

### 1.2.1. Биржевые облигации серии БО-01:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-01.

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-01 в количестве 3 000 000 (Три миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-01, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-01-01556-А

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

### 1.2.2. Биржевые облигации серии БО-02:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-02

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-02 в количестве 3 000 000 (Три миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-02, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-02-01556-А

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.



Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

### 1.2.3. Биржевые облигации серии БО-03:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-03

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-03 в количестве 3 000 000 (Три миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-03, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-03-01556-A

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

### 1.2.4. Биржевые облигации серии БО-04:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-04

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-04 в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-04, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-04-01556-A

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

### 1.2.5. Биржевые облигации серии БО-05:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-05

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-05 в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-05, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.



Идентификационный номер выпуска: 4B02-05-01556-A

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.6. Биржевые облигации серии БО-06:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-06

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-06 в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-06, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-06-01556-A

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.7. Биржевые облигации серии БО-07:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-07

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные документарные на предъявителя неконвертируемые с обязательным централизованным хранением серии БО-07 в количестве 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 15 000 000 000 (Пятнадцать миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-07, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-07-01556-A

Дата присвоения идентификационного номера: 18.09.2014г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ЗАО «ФБ ММВБ»

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.8. Биржевые облигации серии БО-П01:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П01

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П01 в количестве 13 000 000 (Тринадцать миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 13 000 000 000 (Тринадцать миллиардов) рублей со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П01, с возможностью досрочного погашения по требованию



владельцев и по усмотрению Эмитента, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций,.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-01-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 21.02.2017г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: погашены полностью.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.9. Биржевые облигации серии БО-П02:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П02

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П02 в количестве 10 000 000 (Десять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 10 000 000 000 (Десять миллиардов) рублей со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П02, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций..

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-02-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 25.04.2017г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: погашены полностью.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.10. Биржевые облигации серии БО-П03:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П03

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П03 в количестве 10 000 000 (Десять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 10 000 000 000 (Десять миллиардов) рублей со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П03, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций .

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-03-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 25.07.2017г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: погашены полностью.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.11. Биржевые облигации серии БО-П04:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П04

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П04 в



количестве 7 000 000 (Семь миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 7 000 000 000 (Семь миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П04, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций .

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-04-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 04.04.2018г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: в обращении.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.12. Биржевые облигации серии БО-П05:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П05

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П05 в количестве 14 000 000 (Четырнадцать миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 14 000 000 000 (Четырнадцать миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П05, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-05-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 12.04.2018г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: не размещались.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.13. Биржевые облигации серии БО-П06:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П06

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П06 в количестве 6 000 000 (Шесть миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 6 000 000 000 (Шесть миллиардов) рублей со сроком погашения в 1092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П06, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-06-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 21.06.2018г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

#### 1.2.14. Биржевые облигации серии БО-П07:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П07



Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П07 в количестве 4 000 000 (Четыре миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 4 000 000 000 (Четыре миллиарда) рублей со сроком погашения в 1092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П07, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций.

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-07-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 26.06.2018г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: досрочно погашены.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

## 2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

### Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основным бенефициарным владельцем акций Общества являлся Гордеев С.Э., доля владения – 59,33 %

### Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются Обществом.

Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович.	
<b>Связанные стороны</b>	Операции с ними, осуществленные в аудируемом периоде, а для займов указать также сумму непогашенной задолженности: виды операций (покупка, продажа, заем, переуступка требований, зачет взаимных требований и т.д.); наличие/отсутствие контролируемых сделок, а при иностранном участии и контролируемых задолженностей.
<b>Акционеры, доля участия, степень контроля</b>	
Номинальный держатель акций, обращающихся на рынке ценных бумаг, НКО АО НРД	Операции по эмиссионному счету Общества в НКО АО НРД
<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>	
Гордеев Сергей Эдуардович	
<b>Степень существенности аудируемого лица для учредителей. Здесь и далее одно лицо является существенным по отношению к другому, если числовые данные отчетности первого лица в структуре отчетности второго лица занимают не менее 25 процентов.</b>	
Информация отсутствует	
<b>Организации, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние контролирующими лицами Общества</b>	
Информация отсутствует	
<b>Участие аудируемого лица в других организациях: наименование организации, доля участия, степень контроля, степень значимости организации для аудируемого лица</b>	



ООО ПИК-Корпорация: доля участия – 100%, Организация является значимой для Общества	Продажа товаров, работ, услуг. Объем 2 684 тыс. руб. Вклады в имущество Общества в сумме 14 261 500 тыс. руб. В 2021г выдан заем в сумме 660 000 тыс. руб. Весь заем по состоянию на конец года не погашен.
<b>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет контроль или оказывает значительное влияние косвенно, посредством одного или нескольких посредников; (информация приводится с учетом значимости сделок)</b>	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Продажа работ, услуг. Объем 2 375 878 тыс. руб., предоставление имущества в аренду Объем 210 тыс. руб. Поступление по агентскому договору. Объем 1 575 656 тыс. руб. выдача займа в сумме 3 789 456 тыс. руб. Весь заем по состоянию на конец года не погашен. Получение займа на сумму 258 993 тыс. руб.
ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ"	Приобретение Обществом работ/услуг по договорам на функции техзаказчика. Объем 9 781 936 тыс. руб., Продажа работ, услуг 14 261 500 руб. Объем 151 007 тыс. руб.
ООО "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	Приобретение Обществом работ, услуг . Объем 867 017 тыс. руб. Реализация работ, услуг. Объем 2 313 тыс. руб.
ООО "ПИК Проект"	Приобретение товаров, работ, услуг. Объем 138 864 тыс. руб., Приобретение внеоборотных активов. Объем 90 186 тыс. руб. Реализация работ, услуг. Объем 5 717 тыс. руб.
ЗАО "Стройбизнесцентр"	Аренда имущества. Объем 753 553 тыс. руб. Продажа товаров, работ, услуг Объем 1 206 тыс. руб.
ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	Продаж работ, услуг. Объем 5 440 428 тыс. руб.,
ООО «Лотан»	Продажа работ, услуг Объем 307 378 тыс. руб.
ООО "СЗ "ЦЕНТРПОЛИС"	Продажа работ, услуг Объем 276 575 тыс. руб.
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"	Продажа товаров, работ, услуг Объем 240 874 тыс. руб.
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	Продажа работ, услуг. Объем 228 079 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАДОЛИМП"	Продажа работ, услуг. Объем 176 310 тыс. руб.
ООО "РИВЬЕРА ПАРК"	Продажа работ, услуг. Объем 141 439 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"	Продажа работ, услуг. Объем 137 977 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	Продажа работ, услуг. Объем 124 615 тыс. руб.
ООО "МЕГАПОЛИС"	Продажа работ, услуг. Объем 119 146 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС"	Продажа работ, услуг. Объем 111 511 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ"	Продажа работ, услуг. Объем 111 289 тыс. руб.
АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"	Аренда имущества. Объем 15 152 тыс. руб. Реализация внеоборотных активов Объем 219 405 тыс. руб. Приобретение работ, услуг 199 876 тыс. руб.



АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	Продажа работ, услуг. Объем 95 673 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗЕЛЕНОГРАДСКИЙ"	Продажа работ, услуг. Объем 88 386 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВОХОХЛОВСКАЯ 15"	Продажа работ, услуг. Объем 84 342 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"	Продажа работ, услуг. Объем 82 493 тыс. руб.
ООО "РегионИнвест"	Продажа работ, услуг. Объем 82 001 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"	Продажа работ, услуг. Объем 79 983 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВАНГАРД"	Продажа работ, услуг. Объем 79 944 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БОЛЬШАЯ ОЧАКОВСКАЯ"	Продажа работ, услуг. Объем 76 767 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	Продажа работ, услуг. Объем 75 976 тыс. руб.
АО "ПОРТ-СИТИ"	Продажа работ, услуг. Объем 71 534 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУНЦЕВО-ИНВЕСТ"	Продажа работ, услуг. Объем 70 451 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКСТРАГРАД"	Продажа работ, услуг. Объем 70 030 тыс. руб.
ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МФС"	Продажа работ, услуг. Объем 60 731 тыс. руб.
ООО "МАЯК"	Продажа работ, услуг. Объем 60 611 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"	Продажа работ, услуг. Объем 59 185 тыс. руб.
ООО "СЗ ВОЛОКОЛАМСКОЕ ШОССЕ 24"	Продажа работ, услуг. Объем 54 371 тыс. руб.
ООО "СЗ ИНВЕСТАЛЪЯНС"	Продажа работ, услуг. Объем 53 376 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-САХАЛИН"	Продажа работ, услуг. Объем 52 077 тыс. руб.
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЖОРСКАЯ»	Продажа работ, услуг. Объем 51 181 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИАЛ СЕРВИС"	Продажа работ, услуг. Объем 49 736 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"	Продажа работ, услуг. Объем 48 966 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	Продажа работ, услуг. Объем 48 208 тыс. руб.



ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАБЕРЕЖНАЯ" СИМОНОВСКАЯ	Продажа работ, услуг. Объем 44 667 тыс. руб.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"	Продажа работ, услуг. Объем 44 163 тыс. руб.
ООО "Борец"	Продажа работ, услуг. Объем 44 081 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М.СТРОЙ"	Продажа работ, услуг. Объем 42 296 тыс. руб.
ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК"	Приобретение Обществом работ/услуг на сумму 454 860 тыс. руб. Продажа работ, услуг. Объем 41 208 тыс. руб.
ООО "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"	Приобретение Обществом работ/услуг на сумму 72 574 тыс. руб. Продажа работ, услуг. Объем 14 303 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФАРАМАНТ"	Продажа работ, услуг. Объем 36 606 тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ-ЭКСПЕРТ"	Продажа работ, услуг. Объем 35 661 тыс. руб.
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"	Приобретение Обществом работ/услуг на сумму 13 697 тыс. руб. Продажа работ, услуг. Объем 30 165 тыс. руб.
ООО "СК ЖИЛИНДУСТРИЯ"	Продажа работ, услуг. Объем 29 413 тыс. руб.
АО "ПИК-КУБАНЬ"	Продажа работ, услуг. Объем 27 388 тыс. руб.
<b>Организации, которые находятся под общим контролем с аудируемым лицом в силу того, что они имеют собственников, являющихся близкими родственниками.</b>	
Нет информации	
<b>Организации, которые находятся под общим контролем с аудируемым лицом в силу того, что они имеют общий ключевой управленческий персонал.</b>	
Нет информации	
<b>ФИО лиц/название организаций, выполняющих функции:</b>	<b>Начисленное вознаграждение</b>
Единоличного исполнительного органа	Краткосрочные вознаграждения за 2022 г. составили 1 773 320 тыс. руб., в том числе оплата труда – 1 542 696 тыс. руб.
Генеральный директор Гордеев С.Э. до 20.09.2022 Поландов И.Н. с 20.09.2022	
Коллегиального исполнительного органа	Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.
1. Поландов Иван Николаевич; 2. Россо Геннадий Генриевич; 3. Шевченко Мария Тимофеевна; 4. Якушечкин Максим Евгеньевич; 5. Смаковская Елена Сергеевна; 6. Ильин Юрий Юрьевич;	
<b>Сведения о начислении и выплате дивидендов</b>	



В течение 2022 года решений о начислении и выплате дивидендов не принималось

Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода составляет 492 013 тыс. руб., на конец отчетного периода Общество не имеет резервов по сомнительной задолженности связанных сторон.

### 3. Бухгалтерская отчетность.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (акционерам) Организации, публикуется и представляется вместе с аудиторским заключением.

Организация представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Организации, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

С целью формирования полного представления о финансовом положении Организация в годовой бухгалтерской отчетности раскрывает показатели и дает пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена Организация.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей. Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 5% от статьи отчетности.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Организация использует следующий порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности:

- если Организация выполняет функции Застройщика или Застройщика/Инвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную если по состоянию на отчетную дату до передачи объекта осталось менее 365 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной. Если в соответствии с условиями договора Организации ежемесячно передают затраты по строительству, то такая задолженность признается краткосрочной;
- если Организация выполняет функции Инвестора или Соинвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с инвестиционными договорами переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;



- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с договорами долевого участия переводится в краткосрочную с даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства минус 365 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с покупателями объектов недвижимости переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражается свернуто.

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих статей актива баланса.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

Информация об оценочных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства», «Краткосрочные обязательства».

При составлении бухгалтерской финансовой отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

В отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, инструментов срочных сделок, предъявления векселей к оплате и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

#### **4. Информация об учетной политике Общества.**

В 2022 году в Обществе действовала Учетная политика по бухгалтерскому учету на 2022г., утвержденная приказом № 55-1 от 24.12.2021г. В учетной политике на 2022 г. предусмотрено изменение вследствие введения в действие с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». При этом Общество применило следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Объекты учета аренды классифицированы исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применен п. 50 ФСБУ 25/2018 - упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Переход на ФСБУ 6/2020 произведен в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);



- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности;

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики;

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

#### **4.1 Учет основных средств и нематериальных активов.**

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается расходом периода, в котором он приобретен. Контроль за наличием и движением этих активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Проверка нематериальных активов на предмет их обесценения в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не проводится.



## 4.2 Учет запасов.

Учет запасов Общества ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В число запасов Общества включаются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части
- б) инструменты, инвентарь
- в) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Фактическая себестоимость запасов а) – в) определяется в порядке, предусмотренном п. 9-16 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности (формирование себестоимости объектов ИДП) складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному ИДП.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону «микрорайонные затраты), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. настоящей Политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);



- расходы по уплате процентов за пользование заемными средствами, использованными для финансирования строительства объектов ИДП;

- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);

- затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;

- затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-исследовательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);

- затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

- затраты по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);

- затраты по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36.

При отражении стоимости данного вида запасов в отчетности помимо себестоимости незавершенного строительства объектов ИДП в стоимость запасов включается остаток по счету учета НДС, предъявленный поставщиками работ/услуг по созданию ИДП, а также авансы, предварительная оплата, задаток, уплаченные сторонним организациям в связи с созданием данного вида запасов.



### 4.3 Учет расходов.

Учет всех расходов, связанных с получением доходов по основным видам деятельности, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы», 44.02 «Коммерческие расходы», 44.04 «Инвестиционные издержки по инвестиционно-девелоперским проектам», 20 «Основное производство». Расходы, сформированные на счете 20, списываются в дебет счета 90.2 «Себестоимость продаж».

Расходы, сформированные на счетах 26, 44.02, 44.04, напрямую относятся в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли, в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» и дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» соответственно.

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

### 4.4 Учет доходов от реализации объектов недвижимости и имущественных прав.

Учет доходов от реализации по обычным видам деятельности Общества ведется на счете 90 «Продажи» методом начисления.

При возведении объектов недвижимости Общество с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью объекта инвестирования для Общества.

Доход определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:



- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отступление от правил Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 в части даты признания доходов от реализации объектов недвижимости обусловлено соблюдением организацией принципа рациональности ведения бухгалтерского учета, исходя из масштаба и специфики деятельности организации, а также принципа полноты отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности, не оказывает существенного влияния на отчетность.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Если Организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой средств целевого финансирования и его стоимостью для Организации определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### **4.5 Учет кредитов и займов.**

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора превышает 365 дней.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней, долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

В расходы Организации по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств.

Проценты за пользование заемными средствами признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Если согласно условиям заключенного договора заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.



#### **4.6 Учет финансовых вложений.**

Финансовые вложения Организации подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней после отчетной даты. В учете Организации ведется отдельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение (за исключением НДС и иных возмещаемых налогов).

Если величина затрат на приобретение ценных бумаг незначительна по сравнению с их договорной стоимостью, то такие затраты Организация признает прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги. Порог существенности для включения затрат в первоначальную стоимость ценных бумаг составляет 5% от договорной стоимости ценных бумаг.

Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Операции по реализации векселей, приобретенных (принятых в оплату) Организацией по номинальной стоимости, отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

#### **4.7 Доходы и расходы будущих периодов.**

Доходы, полученные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются на балансовом счете 98 «Доходы будущих периодов», в том числе доходы от реализации объектов недвижимости, право собственности на которые признано в судебном порядке, но себестоимость объекта в бухгалтерском учете на дату вступления решения суда в законную силу не сформирована. Так же к доходам будущих периодов относятся доходы от реализации (размещения) облигаций по цене выше номинальной стоимости в случае, если эффективная процентная ставка меньше или равна рыночной. При этом под эффективной процентной ставкой принимается определение, указанное в Международном стандарте финансовой отчетности (IAS 39.9): «Эффективная процентная ставка - это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода, точно до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.»

Впоследствии сумма доходов будущих периодов включается в состав доходов от обычных видов деятельности или в состав прочих доходов.

Расходы, произведенные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов», в том числе: дисконт по собственным векселям выданным, расходы по страхованию, платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.



Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата). Если получение экономических выгод в будущих периодах не предполагается или досрочно закончился предполагаемый срок действия соответствующего документа (договора, сертификата, векселя), то расходы будущих периодов списываются на счет прочих расходов.

## **4.8 Учет оценочных резервов.**

### **4.8.1. Резерв по сомнительным долгам.**

Общество создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Организации, в состав прочих доходов или расходов.

### **4.8.2. Резерв под обесценение финансовых вложений.**

Организация проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Организация создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется как разница между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5% от балансовой стоимости финансовых вложений.

## **4.9 Учет оценочных обязательств.**

### **4.9.1. Оценочное обязательство на оплату отпусков.**

Организация создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.



Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Организации, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Организации.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

#### 4.9.2. Оценочные обязательства по инвестиционной деятельности.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Организации существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Организации, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

В случае выполнения вышеуказанных условий Организация в порядке, установленном учетной политикой, формирует следующие оценочные обязательства:

- Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП;
- Оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении;
- Оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры.

#### 4.10 Учет налога на прибыль.

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, предприятие ведет обособленный учет возникающих разниц.

Созданные организацией резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль.

Созданный организацией резерв под обесценение финансовых вложений является временной разницей и приводит к образованию отложенного налога на прибыль за исключением резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы, если в результате анализа всех обстоятельств и условий более вероятно, что объект финансовых вложений, по которому создан резерв, приобретен на неограниченный срок и не планируется его выбытие.

Также являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание;
- оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- прочие оценочные обязательства.



При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

#### **4.11 Инвентаризация активов и обязательств.**

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Организации. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация объектов основных средств проводится ежегодно в срок не ранее 1 октября отчетного года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств в соответствии с приказом №30/2 от 19.12.2022г по состоянию на 31.12.2022г. При проведении инвентаризации расхождений с данными учета не установлено.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2022 г новых федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26 /2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 в учетную политику организации были внесены изменения, применяемые с 01.01.2022г.

#### **4.12. Отражение в отчетности последствий изменений учетной политики.**

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики оказали/не оказали существенное влияние/существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и(или) движение денежных средств.

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются

**Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)**



Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	503 989	2 119 339	Показатель увеличен на 718 тыс. руб. в результате применения положений ФСБУ 6/2020, и увеличен на 1 614 632 тыс. руб. в результате признания ППА
Стр. 1160 "Доходные вложения в материальные ценности"	476 027	476 058	Показатель увеличен на 31 тыс. руб. в результате применения положений ФСБУ 6/2020
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	3 479 765	3 870 980	Показатель увеличен на 390 769 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде, увеличен на 446 тыс. руб. в результате применения положений ФСБУ 6/2020
Стр.1100 Итого по разделу I	87 269 483	89 276 080	
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	60 335 587	60 336 176	Показатель увеличен на 589 тыс. руб. в связи с применением положений ФСБУ 6/2020
Стр. 1300 Итого по разделу III	106 478 509	106 479 098	
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	510 083	901 460	Показатель увеличен на 390 769 тыс. руб. в связи с признанием ППА, 607 тыс. руб. в связи с применением положений ФСБУ 6/2020
стр. 1450 "Прочие обязательства"	401 000	2 015 632	Показатель увеличен на 1 614 632 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
Стр. 1400 Итого по разделу IV	39 543 882	41 549 891	
стр. 1600, 1700 "Баланс"	188 905 522	190 912 119	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020

## 5. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### 5.1. Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.



## 5.2 Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

## 5.3 Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

## 5.4 Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

## 6. Информация о курсах валют

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2021 года – 74,2926 руб.

31 декабря 2022 года – 70,3375 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2021 года – 84,0695 руб.

31 декабря 2021 года – 75,6553 руб.

величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте «+» 6 394 тыс. руб.;

величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;

«-» 6 118 тыс. руб.



**7. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств.**

**7.1 Комментарии к Отчету о финансовых результатах.**

По итогам 2022 года выручка от реализации составила 22 621 435 тыс. руб., что на 7,0 % меньше, чем выручка, полученная за 2021 год (24 320 277 тыс. руб.). Общая выручка сократилась на 1 698 842 тыс. руб., в том числе выручка от реализации прочих работ и услуг сократилась на 1 403 745 тыс. руб. или 10%, выручка от реализации объектов недвижимости – на 295 097 тыс. руб. или 3%

**7.1.1 Выручка по видам деятельности:**

Вид деятельности	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Доходы от продажи объектов недвижимости	10 553 513	10 258 417	-295 097	-3%
Доходы от реализации прочих товаров, работ, услуг	13 766 764	12 363 019	-1 403 745	-10%
<b>Итого</b>	<b>24 320 277</b>	<b>22 621 436</b>	<b>-1 698 841</b>	<b>-7%</b>

**7.1.2 Расшифровка финансового результата по реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия:**

Период	Сумма финансирования, тыс. руб.	Фактическая стоимость, тыс. руб.	Убыток, тыс. руб.	Вознаграждение застройщика, тыс. руб.	НДС, тыс. руб.
2022 год	24 943 778	15 899 880	166 242	8 877 656	-
2021 год	23 674 131	15 086 199	8 314	8 596 246	4 041
2020 год	33 300 530	22 679 922	130 793	10 751 402	31 204

**7.1.3 Расшифровка строки «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах за 2021 год и 2022 гг.:**

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
<b>Всего, в том числе:</b>	<b>3 780 662</b>	<b>4 665 669</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости	1 676 859	1 513 394
Себестоимость реализации прочих работ, услуг	2 103 803	3 152 275



7.1.4 Расшифровка строки «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2021 и 2022 гг.

Состав управленческих расходов	Показатель за 2021 год, тыс. руб.	Показатель за 2022 год, тыс. руб.
<b>Всего, в том числе:</b>	<b>7 706 320</b>	<b>7 990 845</b>
Амортизация	218 838	306 176
Аренда имущества	663 303	533 784
Аудиторские и оценочные услуги	57 436	71 154
Информационные услуги	265 304	213 902
Командировочные расходы	11 294	9 812
Обслуживание имущества	730 737	1 041 911
Обслуживание офиса	167 755	197 434
Отчисления с ФОТ	728 362	725 647
ФОТ	4 434 934	4 207 380
Страхование	2 073	3 018
Услуги связи	98 199	122 190
Прочее	328 085	558 437

7.1.5 Расшифровка затрат по обычным видам деятельности по элементам затрат, тыс. руб.:

Наименование	Показатель 2021г.	Показатель 2022г.
Материальные затраты	160 921	1 302 017
Себестоимость объектов недвижимости	1 676 859	1 513 394
Расходы на оплату труда	6 167 513	6 122 673
Отчисления на социальные нужды	1 301 034	1 166 526
Амортизация	210 555	367 974
Прочие затраты	6 458 214	7 369 116
<b>Итого по элементам затрат</b>	<b>15 975 097</b>	<b>17 841 700</b>

7.1.6 Расшифровка строк «Прочие доходы и расходы» Отчета о финансовых результатах за 2021 и 2022 гг., тыс. руб.:

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
Проценты к получению	1 739 477	1 636 342
Проценты к уплате	3 943 830	2 320 060
Доходы от участия в других организациях	50 409 499	51 092 206



Прочие доходы и расходы	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>23 304 833</b>	<b>546 081</b>
Реализация основных средств и нематериальных активов	317 785	260 304
Реализация ценных бумаг, долей участия в других организациях	4 267	19 478
Реализация имущественных прав	2 570	7 415
Доходы по операциям с ПФИ	20 381 694	-
Резерв по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений	-	76 049
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	67 402
Штрафы, пени, неустойки	2 056 514	67 547
Прочие доходы	542 002	47 886
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>2 959 973</b>	<b>5 951 568</b>
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	274 152	271 893
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	5 305	7 568
Расходы по операциям с ПФИ	-	2 355 480
Резерв по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений	392 898	-
Участие в уставных капиталах других организаций	378	46 700
Штрафы, пени, неустойки	704 468	278 457
Прочие расходы	1 582 772	2 991 470

Финансовый результат от переоценки активов и обязательств Общества, стоимость которых выражена в иностранной валюте, от операций по приобретению и реализации векселей, от создания/списания резервов по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений, от уступки прав требования долга, расходы от продажи и иного выбытия долей и акций дочерних компаний в виде списания стоимости финансового вложения и доходы от восстановления резерва под их обесценение показан в Отчете о финансовых результатах свернуто.

За 2022 год Общество сформировало чистую прибыль в размере 49 933 398 тыс. руб. За 2021 год чистая прибыль составляет 71 086 455 тыс. руб.

#### 7.1.7 Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

Согласно п. 3 Методических указаний о раскрытии информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных Приказом Минфина РФ № 29н от 21.03.2000 г., базовая прибыль (убыток) на акцию определяется как отношение базовой прибыли (убытка) отчетного периода к



средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

Наименование	Показатель 2022 г.	Показатель 2021 г.
Базовая прибыль	49 933 398	71 086 455
Количество обыкновенных именных акций в обращении, шт.	660 497 344	660 497 344
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0,07560	0,10763

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

## 7.2 Комментарии к Бухгалтерскому балансу

### Внеоборотные активы

Остаточная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2022 г. составила 24 475 тыс. руб., что на 42,09% меньше по сравнению с остаточной стоимостью нематериальных активов по состоянию на 31.12.2021 г. (42 267 тыс. руб.) и на 59,6% меньше остаточной стоимости нематериальных активов по состоянию на 31.12.2020 г. (60 588 тыс. руб.)

#### 7.2.1 Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
<b>Нематериальные активы - всего, в том числе:</b>	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	177 556	( 135 290 )	207	( 134 )	135	( 17 999 )	177 629	( 153 154 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	176 611	( 116 025 )	945	( - )	-	( 19 266 )	177 556	( 135 290 )
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель)	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	292	( 215 )	-	( - )	-	( 58 )	292	( 273 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	292	( 157 )	-	( - )	-	( 59 )	292	( 215 )
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания)	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	16 932	( 1 035 )	207	( 134 )	135	( 364 )	17 005	( 1 264 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	16 487	( 697 )	445	( - )	-	( 338 )	16 932	( 1 035 )
Прочие нематериальные активы	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	160 332	( 134 040 )	-	( - )	-	( 17 577 )	160 332	( 151 617 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	159 832	( 115 171 )	500	( - )	-	( 18 869 )	160 332	( 134 040 )



### 7.2.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
	20 22 г. <sup>4</sup>	20 21 г. <sup>2</sup>	20 20 г. <sup>5</sup>
Всего	24 124	24 052	23 607
в том числе:			
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	17 004	16 932	16 487
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	7 120	7 120	7 120

### 7.2.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью.

Наименование показателя	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
	20 22 г. <sup>4</sup>	20 21 г. <sup>2</sup>	20 20 г. <sup>5</sup>
Всего	140 001	101 060	100 742
в том числе:			
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	285	420	102
Прочие нематериальные активы	139 716	100 640	100 640

### 7.2.4. Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	за 20 22 г. <sup>1</sup>	25 485	12 703	( - )	( 1 896 )	36 292
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	25 385	1 045	( - )	( 945 )	25 485

Операции по НИОКР у Общества отсутствуют.

Остаточная стоимость основных средств (с учетом доходных вложений в материальные ценности) по состоянию на 31.12.2022 г, составила 2 005 474 тыс. руб., что на 22.7 % меньше по сравнению с остаточной стоимостью основных средств по состоянию на 31.12.2021 г. (2 595 397 тыс. руб.) и в 1,8 раз превышает по остаточную стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2020 г. (1 118 055 тыс. руб.)

7.2.5 Остаточная стоимость основных средств и доходных вложений в материальные ценности по видам:

Вид (группа) ОС	Показатель на 31.12.2022 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Здания и сооружения	328 874	529 582	-200 708	-38%
Машины и оборудование	371 529	323 176	48 353	15%



Вид (группа) ОС	Показатель на 31.12.2022 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Производственный и хозяйственный инвентарь	22 654	54 117	-31 464	-58%
Прочие основные фонды	11 641	13 312	-1 671	-13%
Транспортные средства	31 024	60 579	-29 555	-49%
Право пользования активами	1 239 752	1 614 632	-374 880	-23%
<b>Итого:</b>	<b>2 005 474</b>	<b>2 595 397</b>	<b>-589 923</b>	<b>-23%</b>

7.2.6 Первоначальная стоимость основных средств по видам:

Вид (группа) ОС	Показатель на 31.12.2022 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Здания и сооружения	440 046	631 906	-191 860	-30%
Машины и оборудование	840 620	593 945	246 675	42%
Производственный и хозяйственный инвентарь	163 401	157 546	5 854	4%
Прочие основные фонды	15 350	15 350	0	0%
Транспортные средства	127 055	128 094	-1 039	-1%
Право пользования активами	1 613 788	1 614 632	-843	0%
<b>Итого:</b>	<b>3 200 260</b>	<b>3 141 472</b>	<b>58 788</b>	<b>2%</b>



### 7.2.7 Наличие и движение основных средств.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		выбыло объектов		начислено амортизации <sup>6</sup>	переоценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>
					первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 20 22 г. <sup>1</sup>	2 646 618	( 527 280 )	255 991	( 6 526 )	5 911	( 639 468 )	-	-	2 896 084	( 1 160 837 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	1 228 716	( 657 088 )	457 575	( 531 882 )	200 185	( 197 400 )	-	-	1 154 408	( 654 304 )
в том числе:											
Здания и сооружения	за 20 22 г. <sup>1</sup>	137 053	( 83 529 )	906	( 2 088 )	1 442	( -4 864 )	-	-	135 871	( 77 223 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	372 921	( 71 744 )	31 423	( 269 091 )	9 967	( 23 959 )	-	-	135 253	( 85 736 )
Машины и оборудование	за 20 22 г. <sup>1</sup>	593 945	( 270 769 )	247 613	( 937 )	2 196	( 200 519 )	-	-	840 620	( 469 091 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	555 126	( 385 786 )	344 904	( 199 649 )	149 818	( 119 638 )	-	-	700 380	( 355 607 )
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 20 22 г. <sup>1</sup>	157 546	( 103 429 )	6 008	( 154 )	15	( 37 333 )	-	-	163 401	( 140 747 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	176 218	( 107 246 )	14 215	( 11087 )	11 013	( 36 219 )	-	-	179 346	( 132 452 )
Прочие основные фонды	за 20 22 г. <sup>1</sup>	10 837	( 1 290 )	-	( - )	-	( 1521 )	-	-	10 837	( 2 811 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	13 174	( 2 779 )	9 669	( 11508 )	1508	( 667 )	-	-	11 335	( 1 938 )
Транспортные средства	за 20 22 г. <sup>1</sup>	128 094	( 67 515 )	1 464	( 2 503 )	2 258	( 30 774 )	-	-	127 055	( 96 031 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	111 277	( 89 533 )	57 364	( 40 547 )	27 879	( 16 917 )	-	-	128 094	( 78 571 )
Многолетние насаждения	за 20 22 г. <sup>1</sup>	4 512	( 748 )	-	( - )	-	( 150 )	-	-	4 512	( 898 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	4 512	( 481 )	-	( - )	-	( 150 )	-	-	4 512	( 631 )
Право пользования активами	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 614 632	( - )	-	( 843 )	-	( 374 036 )	-	-	1 613 788	( 374 036 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 20 22 г. <sup>1</sup>	494 853	( 18 795 )	36 817	( 227 495 )	64	( 15 218 )	-	-	304 175	( 33 949 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	578 829	( 36 433 )	284 979	( 368 955 )	30 613	( 13 006 )	-	-	494 853	( 18 826 )
в том числе:											
Здания и сооружения	за 20 22 г. <sup>1</sup>	494 853	( 18 795 )	36 817	( 227 495 )	64	( 15 218 )	-	-	304 175	( 33 949 )
	за 20 21 г. <sup>2</sup>	578 829	( 36 433 )	284 979	( 368 955 )	30 613	( 13 006 )	-	-	494 853	( 18 826 )



## 7.2.8 Незавершенные капитальные вложения.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	8 594	613 681	( - )	( 313 281 )	308 994
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	37 930	684 451	( - )	( 713 787 )	8 594
в том числе:	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	4 858	339 771	( - )	( 36 817 )	307 813
Здания и сооружения	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	34 575	257 918	( - )	( 287 635 )	4 858
Офисное оборудование	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	1	247 613	( - )	( 247 613 )	1
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	-	338 262	( - )	( 338 261 )	1
Машины и оборудование	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	0	6 643	( - )	( 6 643 )	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	3 365	3 143	( - )	( 6 008 )	500
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	2 985	14 595	( - )	( 14 215 )	3 365
Транспортные средства	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	-	1 464	( - )	( 1 464 )	-
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	-	57 364	( - )	( 57 364 )	-
Прочие основные фонды	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	370	21 690	( - )	( 21 379 )	681
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	370	9 669	( - )	( 9 669 )	370
и т.д.						

## 7.2.9 Иное использование основных средств.

Наименование показателя	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
	20 <sup>22</sup> г. <sup>4</sup>	20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	20 <sup>20</sup> г. <sup>5</sup>
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (без учета сч 03 "Доходные вложения в материальные ценности"), первоначальная стоимость	17 335	14 394	8 963
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	1 166 313	1 311 910	1 618 739
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации у Общества не было.

В соответствии с пунктом 19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как



краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются, как долгосрочные.

7.2.10 Расшифровка строки «Долгосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. и 31.12.2022г., тыс. руб.

Наименование	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
<b>Долгосрочные финансовые вложения, в т.ч.:</b>	<b>82 567 566</b>	<b>101 471 334</b>
Вклады в уставные капиталы	78 985 796	93 247 249
Паи и акции	6	6
Долгосрочные предоставленные займы	660 000	7 144 422
Вклады по договорам простого товарищества	2 931 849	1 089 743
Резервы под обесценение финансовых вложений во вклады в уставные капиталы других организаций	(10 086)	(10 086)

Дополнительная информация о долгосрочных финансовых вложениях:

- Стоимость долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2022 года в виде участия в уставных капиталах других организаций, по которым текущая рыночная стоимость не определяется – 93 237 163 тыс. руб.;

Движение долгосрочных финансовых вложений за 2021 и 2022 гг

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец периода	
		перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>		выбыло (погашено)/списано		перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>			
<b>Долгосрочные - всего</b>	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	82 577 652	( 10 086 )	28 786 020	( 9 882 251 )	-	( - )	101 481 420	( 10 086 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	101 265 643	( 10 086 )	5 987 562	( 4 136 992 )	-	( - )	82 577 652	( 10 086 )
в том числе:	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	78 985 802	( 10 086 )	14 261 500	( 47 )	-	( - )	93 247 255	( 10 086 )
Вклады в уставные капиталы	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	78 986 032	( 10 086 )	3 000	( 3 230 )	-	( - )	78 985 802	( 10 086 )
Долгосрочные предоставленные займы	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	660 000	( - )	7 144 422	( 660 000 )	-	( - )	7 144 422	( - )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	20 538 562	( - )	660 000	( 20 538 562 )	-	( - )	660 000	( - )
Вклады по договорам простого товарищества	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	2 931 849	( - )	7 380 098	( 9 222 204 )	-	( - )	1 089 743	( - )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	1 741 049	( - )	5 324 562	( 4 133 762 )	-	( - )	2 931 849	( - )

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022 года составили 101 471 334 тыс. рублей, что на 22,9 % больше аналогичного показателя по состоянию на 31.12.2021 года (82 567 566 тыс. руб.) и на 0,2 % меньше по сравнению с показателем по состоянию на 31.12.2020 года (101 255 557 тыс. руб.).



7.2.11. По строке «Прочие внеоборотные активы» отражены следующие виды активов:

на 31.12.2022 г. всего 416 830 тыс. руб., в том числе:

- расходы, связанные с разработкой нематериальных активов, на сумму 36 293 тыс. руб.
- расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на изобретение, приобретенным лицензиям и разрешениям, сертификации продукции, работ и услуг, на сумму 71 543 тыс. руб.;
- расходы на строительство и приобретение объектов основных средств на сумму 308 994 тыс. руб.

на 31.12.2021 г. всего 199 870 тыс. руб., в том числе:

- расходы, связанные с разработкой нематериальных активов, на сумму 25 485 тыс. руб.
- расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на изобретение, приобретенным лицензиям и разрешениям, сертификации продукции, работ и услуг, на сумму 165 791 тыс. руб.;
- расходы на строительство и приобретение объектов основных средств на сумму 8 594 тыс. руб.

на 31.12.2020 г. всего 126 787 тыс. руб., в том числе:

- расходы, связанные с разработкой нематериальных активов, на сумму 25 385 тыс. руб.
- расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на изобретение, приобретенным лицензиям и разрешениям, сертификации продукции, работ и услуг, на сумму 63 472 тыс. руб.;
- расходы на строительство и приобретение объектов основных средств на сумму 37 930 тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31.12.2022г. увеличились на 216 960 по сравнению с данными на 31.12.2021г., т.е. в 2,1 раза и увеличились на 290 043 тыс. руб., по сравнению с данными на 31.12.2020г.

### **Оборотные активы**

#### 7.2.12 Запасы

По строке 1213 «Готовая продукция и товары для перепродажи» отражены следующие виды активов:

	тыс. руб.		
	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Стр. 1213 «Готовая продукция» всего	3 422 669	2 937 876	7 018 698
<u>В том числе</u>			
объекты недвижимости, предназначенные для продажи	3 422 669	2 937 876	7 018 698

По строке 1215 «Затраты по инвестиционным договорам» отражены следующие виды активов:

тыс. руб.



	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Стр. 1215 «Затраты по инвестиционным договорам» всего	19 312 134	21 396 365	23 360 350
<u>В том числе</u>			
Расходы на создание инвестиционных активов	13 122 776	16 950 403	14 649 642
НДС затрат по ИДП	1 923 611	1 303 806	2 350 208
Авансы поставщикам и подрядчикам по ИДП	4 265 747	3 142 156	6 360 500

Запасы Общества учтены на отчетную дату в соответствии с пп а п.28 ФСБУ 5/2019 по фактической себестоимости, как наименьшей из величин. В связи с устойчивым ростом стоимости реализации объектов недвижимости не предполагается, что реализация будет производиться по ценам ниже фактической себестоимости

В отношении запасов Общества не имеется ограничения имущественных прав, запасы не находятся в залоге.

### 7.2.13 Дебиторская задолженность

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2022г. составляет сумму в размере 1 553 853 тыс. рублей и увеличился по сравнению с аналогичными показателями на 31.12.2021г. в 5,4 раза, по сравнению с показателем на 31.12.2020г. снизился в 6,1 раз.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2022г. составляет сумму в размере 71 019 942 тыс. рублей и увеличился в 1,6 раза по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2021г., по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2019г. в 3,4 раза. Резерв по сомнительным долгам, уменьшающий показатель величины краткосрочной дебиторской задолженности, составляет 492 012 тыс. рублей тыс. рублей, в том числе:

- резерв, уменьшающий показатель строки «Покупатели и заказчики», - 5 806 тыс. руб.;
- резерв, уменьшающий показатель строки «Авансы выданные», - 93 686 тыс. руб.;
- резерв, уменьшающий показатель строки «Прочая дебиторская задолженность», - 392 520 тыс. руб.

Расшифровка прочей дебиторской задолженности.

Строка 12314 «Прочая дебиторская задолженность», платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, Бухгалтерского баланса на 31.12.2022г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2020 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:	3 293 932,04	287 007	1 553 853



Наименование	Показатель на 31.12.2020 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
Задолженность по начисленным процентам по договорам займа	3 124 053	4 774	1 276 110
Задолженность прочих дебиторов и кредиторов	98 295	282 233	277 743
Расчеты по договорам уступки прав требования	71 584	-	-

Строка 12324 «Прочая дебиторская задолженность», платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2020 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
<b>Прочая дебиторская задолженность, в том числе:</b>	<b>12 763 934</b>	<b>39 381 793</b>	<b>66 817 999</b>
Задолженность по начисленным процентам	1 682 622	3 308 735	2 439 651
Расчеты по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	6 433 496	28 545 272	60 832 959
Расчеты по договорам цессии	1 425 826	1 560 295	1 489 989
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционно-девелоперским проектам	3 037 140	5 799 390	688 230
Задолженность прочих дебиторов и кредиторов	380 151	- 734 970	1 759 689
Резервы по сомнительным долгам	(195 301)	(566 869)	(392 520)

7.2.14 Расшифровка строки «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса на 31.12.2022г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2020 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
<b>Краткосрочные финансовые вложения, в т.ч.:</b>	<b>11 690 986</b>	<b>8 252 198</b>	<b>8 068 157</b>
Краткосрочные предоставленные займы	6 034 170	3 466 881	771 915
Краткосрочные приобретенные права	6 751	6 751	6 751
Вклады по договорам простого товарищества	5 650 415	4 778 917	7 289 841
Резерв под обесценение предоставленных займов и приобретенных прав	(350)	(350)	(350)



Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022г. составляют 8 068 157 тыс. руб. и по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2021г. снизились на 0,2%, по сравнению с показателем на 31.12.2020г. снизились на 31%

Дополнительная информация о краткосрочных финансовых вложениях:

- Стоимость краткосрочных финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется – 8 068 157 тыс. руб

Движение краткосрочных финансовых вложений за 2021 и 2022 гг.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец периода	
		перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>		выбыло (погашено) списано		текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>			
Краткосрочные - всего	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	8 252 548	( 350 )	9 427 705	( 9 611 747 )	-	( - )	8 068 507	( 350 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>1</sup>	11 691 337	( 350 )	9 787 920	( 13 226 709 )	-	( - )	8 252 548	( 350 )
в том числе:	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
Краткосрочные ценные бумаги	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
Краткосрочные предоставленные займы	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	3 466 880	( - )	660 000	( 3 354 966 )	-	( - )	771 915	( - )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>1</sup>	6 034 171	( - )	5 955 466	( 8 522 757 )	-	( - )	3 466 880	( - )
Краткосрочные приобретенные права	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	6 751	( 350 )	-	( - )	-	( - )	6 751	( 350 )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>1</sup>	6 751	( 350 )	-	( - )	-	( - )	6 751	( 350 )
Вклады по договорам простого товарищества	за 20 <sup>22</sup> г. <sup>1</sup>	4 778 917	( - )	8 767 705	( 6 256 781 )	-	( - )	7 289 841	( - )
	за 20 <sup>21</sup> г. <sup>2</sup>	5 650 415	( - )	3 832 454	( 4 703 952 )	-	( - )	4 778 917	( - )

7.2.15 Расшифровка строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.:

Наименование	Показатель на 31.12.2020 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	29 566	14 348 392	1 698 820
Денежные эквиваленты	184 001	10 000 001	1
Денежные средства на специальных счетах в банках	6 187	2 926	1 136
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	219 754	24 351 319	1 699 957
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	219 754	24 351 319	1 699 957



В целом Оборотные активы по состоянию на 31.12.2022г. снизились в 14,3 раз по сравнению с данными на 31.12.2021г., и увеличились 7,7 раз по сравнению с данными на 31.12.2020г.

### **Капитал и резервы.**

#### **7.2.16 Информация о резервном фонде и нераспределенной прибыли**

В соответствии с ст.14 редакции №12 Устава, утвержденного Общим собранием акционеров (Протокол № 3 от 26.12.2017г.), в Обществе создается резервный фонд в размере 5% уставного капитала путем обязательных ежегодных отчислений не менее 5% от чистой прибыли.

Резервный фонд Общества в размере 2 064 054 тыс. руб. полностью сформирован в 2019г

### **Долгосрочные и краткосрочные обязательства**

7.2.17 Расшифровка строки 1410 "Заемные средства" раздел "Долгосрочные обязательства" Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г., тыс. рублей:

<b>Наименование</b>	<b>Показатель на 31.12.2020 г.</b>	<b>Показатель на 31.12.2021 г.</b>	<b>Показатель на 31.12.2022 г.</b>
Заемные средства всего, в том числе:	76 820 188	38 632 799	32 282 644
Долгосрочные кредиты и займы	35 694 102	23 048 864	24 680 189
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	2 097 365	865 471	602 455
Долгосрочные облигации	39 028 720	14 718 464	7 000 000

Сумма долгосрочных кредитов и займов полученных по состоянию на 31.12.2022г составила 24 680 189 тыс. руб.

<b>Кредитор</b>	<b>год</b>		<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Валюта предоставле ния</b>	<b>Дополнительная информация о кредитах</b>	
	<b>выборки</b>	<b>погашения</b>			<b>Лимит по договору</b>	
					<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>валюта</b>
ВТБ (ПАО) БАНК	2019-2022	2022-2024	7 811 494	RUR	25 100 000	RUR
ВТБ (ПАО) БАНК	2019-2022	2022-2025	16 609 703	RUR	18 500 000	RUR



7.2.18 Расшифровка строки 1510 "Заемные средства" раздел "Краткосрочные обязательства" Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2020 г.	Показатель на 31.12.2021 г.	Показатель на 31.12.2022 г.
Заемные средства всего, в том числе:	10 875 720	22 021 161	164 514
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	5 717	-	-
Краткосрочные облигации	10 000 000	21 110 256	-
Проценты по краткосрочным облигациям	287 196	477 129	-
Векселя краткосрочные выданные	21 709	21 709	21 236
Проценты/дисконт по краткосрочным векселям	2 227	2 227	2 128
Проценты по долгосрочным облигациям	558 871	409 840	141 149

Информация о суммах затрат по полученным займам и кредитам за 2022 год:

Включены в строку «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах за 2022 год проценты по займам и кредитам в размере 2 320 060 тыс. руб.

7.2.19 Расшифровка строки 1526 "Прочие кредиторы" раздел "Краткосрочные обязательства" Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г., тыс. руб.

Наименование	Показатель на 31.12.2020г.	Показатель на 31.12.2021г.	Показатель на 31.12.2022г.
Прочие кредиторы всего, в т.ч.:	20 603 800	14 187 621	14 296 606
Авансы, полученные по инвестиционным договорам	143 448	442 246	441 478
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12 542 172	10 169 422	10 363 585
Прочая кредиторская задолженность	6 204 778	2 396 587	2 871 332
Расчеты по договорам купли-продажи паев, акций краткосрочные	40	40	40
Расчеты по полученному финансированию строительства	9 646	21 938	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционно-девелоперским проектам	1 703 717	1 157 387	620 170



Сумма по разделу «Краткосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2022г. составляет 22 234 181 тыс. руб. и в целом снизилась по отношению к аналогичному показателю на 31.12.2021г. в 1,9 раза, по отношению к показателю на 31.12.2020г снизилась в 1,7 раза

Размер краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на конец отчетного периода составил 21 372 627 тыс. руб. и по отношению к показателю на 31.12.2021г. снизился на 0,8%, к показателю на 31.12.2020г. снизился на 30,6%.

### 7.3 Расшифровка забалансовых статей учета.

#### 7.3.1 Обеспечения обязательств и платежей, полученные:

Обязательство	Показатель 2020г	Показатель 2021г	Показатель 2022г
Обеспечения полученные	517 976 360	306 063 326	306 063 326
в том числе			
залог векселей	8 360	8 360	8 360
поручительство	517 968 000	306 054 966	306 054 966

\* - залог векселей по договорам уступки права требования отражен на забалансовых счетах по стоимости, соответствующей номиналу векселя, переданного в залог.

#### 7.3.2 Обеспечения обязательств и платежей, выданные:

Обязательство	Показатель 2020г	Показатель 2021г	Показатель 2022г
Обеспечения выданные	42 328 266	14 236 703	9 663 690
в том числе			
поручительство перед участниками долевого строительства	30 487 229	4 880 310	402 161
залог земельного участка по договорам ипотеки	9 261 529	9 261 529	9 261 529
Прочие	2 579 508	94 864	-

#### 7.3.3 Информация об арендованных земельных участках:

Арендодатель	№ и дата договора	Предмет договора	Срок действия договора	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-02-048854 от 21.04.2016 г.	Аренда земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35	01.03.2065г.	144 855	77:02:0014003:1422
Департамент городского	Договор №М-02-	Аренда земельного участка по адресу: г. Москва, ул.	01.03.2065г.	124 643	77:02:0014003:1423



Арендодатель	№ и дата договора	Предмет договора	Срок действия договора	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер
имущества города Москвы	048866 от 22.04.2016 г.	Сельскохозяйственная, вл. 35			
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-02-024518 от 27.04.2005 г.	Аренда земельного участка по адресу: г. Москва, Высоковольтный проезд	24.04.2023г.	13 541	77:02:0007001:105

7.3.4 Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков):

№ п/п	Вид основных средств	На 31.12.2021г		На 31.12.2022г	
		Количество	Стоимость, тыс. руб.	Количество	Стоимость, тыс. руб.
1	Нежилые помещения, расположенные в г. Москва	12 406 кв. м	1 247 602	12 736 кв. м	1 112 111
2	Нежилые помещения, расположенные в других регионах	1 403 кв. м	64 307	1 270 кв. м	54 202
	<b>Итого</b>		<b>1 311 909</b>		<b>1 166 313</b>

7.3.5 Информация об основных средствах, сдаваемых в аренду:

№ п/п	Вид основных средств	На 31.12.2021г		На 31.12.2022г	
		Количество	Стоимость, тыс. руб.	Количество	Стоимость, тыс. руб.
1	Нежилые помещения, расположенные в г. Москва	9 856 кв. м	768 716	8 231 кв. м	255 146
2	Нежилые помещения, расположенные в других регионах	930 кв. м	38 108	130 кв. м	3 805
3	Транспортные средства	12	6 045	12	4 390
	<b>Итого</b>		<b>812 869</b>		<b>263 341</b>

7.3.6 Информация о денежных средствах, привлеченных на эскроу счета

На 31.12.2020, 31.12.2021г, 31.12.2022г Общество как застройщик привлекло денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г в следующем размере



тыс. руб.

Проект	Сумма поступивших денежных средств на счета эскроу на 31.12.2020	Сумма поступивших денежных средств на счета эскроу на 31.12.2021	Сумма поступивших денежных средств на счета эскроу на 31.12.2022
ЖК Бунинские луга	12 492 280	14 807 404	18 501 958
ЖК Green park	8 337 912	9 638 704	9 386 006
ЖК Римского Корсакова	92 364	-	-
<b>Итого</b>	<b>20 922 556</b>	<b>24 446 108</b>	<b>27 887 964</b>

### 7.3.7 Информация о финансовых инструментах срочных сделок.

30.06.2017 между Обществом и одним из крупнейших банков РФ заключен договор о беспоставочном форварде на глобальные депозитарные расписки (ГДР) Общества в количестве 49 990 198 шт., которые банк приобрел у дочернего общества ПАО «ПИК СЗ». Договор заключен на срок до 29 июня 2022г с правом пролонгации и досрочного исполнения и предусматривает получением Обществом прибыли от банка или компенсацию банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента через три года по сравнению с ценой продажи ГДР. В период действия договора Общество обязано производить первоначальный платеж и ежеквартальные промежуточные платежи банку, рассчитанные по форвардной ставке, являющейся суммой ключевой ставки ЦБ РФ и 2,2% годовых, от стоимости ГДР, установленной в договоре. Общая сумма платежей, оплаченных банку по данной сделке в 2022г, составляет 589 859 тыс. руб. и учтена в Отчете о финансовых результатах за 2022г в составе строки 2350 «Прочие расходы»

31.05.2018 г между Обществом и одним из крупнейших банков РФ заключен договор о беспоставочном форварде на акции Общества в количестве 30 068 535 шт, которые банк приобрел у держателей акций. Дата истечения срока сделки по договору – 30.05.2022 с правом пролонгации и досрочного исполнения. Договор предусматривает получением Обществом прибыли от банка или компенсацию банку величины изменения рыночной цены акций на дату прекращения финансового инструмента через три года по сравнению с ценой продажи акций. В период действия договора Общество обязано производить первоначальный платеж и ежеквартальные промежуточные платежи банку, рассчитанные по форвардной ставке, являющейся суммой ключевой ставки ЦБ РФ и 1,8% годовых, от стоимости акций, установленной в договоре. Общая сумма платежей, оплаченных банку по данной сделке в 2022г, составляет 1 531 383 тыс. руб. и учтена в Отчете о финансовых результатах за 2022г в составе строки 2350 «Прочие расходы»

## 7.4 Комментарии к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 10 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.



Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением оплаты от соинвесторов, а также направленные Обществом на оплату по инвестиционным контрактам, в том числе на вознаграждение заказчика, показываются в отчете с НДС. Так как по операциям, связанным с реализацией по договорам соинвестирования, НДС начисляется по ставке 20/120 от финансового результата сделки (прибыли), то на момент получения денег от соинвесторов Общество не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по инвестиционным контрактам, в т.ч. инвестиционных взносов и вознаграждения заказчика, в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета – незначительна и на момент оплаты Общество также не может ее определить.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражены в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27.11.2006 г. N 154н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 17.01.2007 г., регистрационный номер 8788), с изменениями, внесенными Приказами Министерства финансов Российской Федерации от 25.12.2007 г. N 147н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 28.01.2008 г., регистрационный номер 11007), от 25.10.2010 г. N 132н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 25.11.2010г., регистрационный номер 19048).

Существенные денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными, отражены отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами. Список таких организаций представлен в разделе 2 настоящих пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.



7.4.1 Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"

Показатель	Сумма (тыс. руб.) за 2021 год	Сумма (тыс. руб.) за 2022 год
Поступления по претензиям, выставленным контрагентам	4 500	10 000
Возврат инвестиционных взносов после расторжения договоров	2 269 252	3 458 611
Проценты по депозитным договорам	167 847	1 110 602
Поступления по уступленным правам требования	16 692 305	225 644
Прочие поступления	1 994 398	1 281 297
<b>Итого</b>	<b>21 128 302</b>	<b>6 086 155</b>

7.4.2 Расшифровка строки 41 295 "Прочие платежи":

Показатель	Сумма (тыс. руб.) за 2021 год	Сумма (тыс. руб.) за 2022 год
Платежи по претензиям, предъявленные контрагентами	452 413	495 626
Расчеты с подотчетными лицами	31 835	21 496
Прочие платежи	420 098	1 607 007
Оплата по договорам уступки права требования и переводам долга	3 598 633	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2 528	2 470
Расходы по операциям с ПФИ	1 750 947	2 121 243
<b>Итого</b>	<b>6 256 453</b>	<b>4 247 842</b>

Остаток денежных средств 31.12.2022 г. составляет 1 699 957 тыс. руб.

7.5 Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02.

Показатель	2021г	2022 г
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	76 895 186	49 782 736
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, ставка 20%	15 379 037	9 956 547
<b>Постоянные налоговые обязательства/активы, в т.ч.:</b>	<b>(9 925 422)</b>	<b>(10 111 530)</b>
Доходы от участия в уставных капиталах других организаций	(10 081 900)	(10 218 441)



Показатель	2021г	2022 г
Разница по общехозяйственным и коммерческим расходам	4 429	14 722
Разница по внереализационным расходам	152 049	92 190
<b>Отложенные налоговые активы, в т.ч.:</b>	<b>(3 137 680)</b>	<b>288 961</b>
Резервы по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений	45 909	(36 883)
Расходы/доходы по операциям с ПФИ	(1 600 143)	471 096
Оценочное обязательство по выплате годового вознаграждения	(296 155)	-
Оценочное обязательство по отпускам	77 357	(2 484)
Проценты по кредитным договорам	(144 535)	(46 509)
Прочие	17 985	(8 572)
Убыток прошлых периодов	(1 238 098)	-
Арендные обязательства (ППА)	-	(87 688)
<b>Отложенные налоговые обязательства, в т.ч.:</b>	<b>(117 135)</b>	<b>286 184</b>
Прочие	16 639	88 458
Проценты по кредитным договорам	100 496	171 732
Проценты по арендным обязательствам	-	25 994
Налог на прибыль	<b>2 198 799</b>	<b>420 162</b>

## 8. Раскрытие информации о совместной деятельности.

02.06.2015г. Общество заключило с АО «Выставка достижений народного хозяйства» договор простого товарищества, предметом которого является объединение вкладов и совместных действий без образования юридического лица в целях реализации инвестиционного проекта по созданию на земельном участке Инвестиционного объекта (многоквартирные дома, машино-места в подземных паркингах, объекты социальной инфраструктуры, транспортные и инженерные сети и сооружения). Согласно условиям договора простого товарищества доля Общества при распределении результата Инвестиционного проекта составляет 96,774%.

Вкладом Общества являются собственные и привлеченные денежные средства, необходимые для полного финансирования строительства Инвестиционного объекта, профессиональные знания и опыт в сфере строительства, навыки и умения, деловая репутация.

В 2022 г Обществом получен частичный результат Инвестиционного проекта в виде прав на жилые и нежилые помещения, машино-места общей стоимостью 6 256 781 тыс. руб.

Вклад Общества по состоянию на 31.12.2022г. составляет 8 379 585 тыс. руб.

## 9. Информация по отчетным сегментам.

Основным видом хозяйственной деятельности общества является строительство и реализация объектов недвижимости. В отчетном периоде общество не осуществляло другие виды деятельности, которые являются существенными и образуют отдельные сегменты.

Общество ведет деятельность в основном на территории города Москвы, доля присутствия Общества в других регионах не существенна



В 2022 и 2021 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Общества за отчетный период

Полномочные лица Общества осуществляют анализ и оценку деятельности Общества, планирование будущей деятельности и принятие решений в распределении ресурсов на основании консолидированной отчетности ПАО «ПИК СЗ», составленной по международным стандартам финансовой отчетности.

## **10. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.**

Обществом на начало отчетного года создан резерв на оплату отпусков в размере 678 777 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2022г. сумма резерва на оплату отпусков составляет 666 359 тыс. руб.

Обществом на 31.12.2021г. создан резерв по плановым расходам на реализацию инвестиционно-девелоперского проекта в размере 7 690 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2022г. резерв на реализацию инвестиционно-девелоперского проекта отсутствует.

Обществом по состоянию на 31.12.2021г. создан резерв на предстоящие расходы по проведению аудиторской проверки бухгалтерской отчетности за 2021г в размере 30 681 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022г. резерв на предстоящие расходы по проведению аудиторской проверки бухгалтерской отчетности за 2022г составлял 30 681 тыс. руб.

Общество не видит иных оценочных обязательств, способных существенно повлиять на финансовый результат отчетности за 2022 год. Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.

## **11. События после отчетной даты.**

За период с начала 2023г. и до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности событий, которые могли бы оказать существенное влияние на экономику общества, не произошло.

## **12. Непрерывность деятельности**

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022г. составили 156 412 496 тыс. руб., что более чем в два раза выше величины уставного капитала. Это позволяет сделать вывод об отсутствии неопределенности в способности Общества продолжать деятельность в будущем.

Пандемия коронавируса не оказала отрицательного влияния на экономику Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ несколько сократило прибыль, но данное сокращение не стало критичным.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- мы предполагали снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования, катастрофического спада не последовало.

- экономические показатели Общества практически не затронули санкционные ограничения.



Общество не предполагает прекращения своей деятельности или прекращения какого-либо сегмента деятельности в 2023 г.

### 13. Государственная помощь

Общество в 2022 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Руководитель:  
по доверенности № 45 от 27.02.2023 г.

16 марта 2023 года



Е.С. Смаковская



Пронумеровано, прощено,  
скреплено печатью 66 лист об

Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.