



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 2023 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 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на раздел 6.8 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г., в котором указано, что Общество было включено в список SDN (Special Designated Nationals) в рамках 13 санкционного пакета, введенного против России 23 февраля 2024г. Проведенный анализ показал, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества и его дочерних организаций.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **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.

### ***Финансовые вложения.***

Информация о финансовых вложениях раскрыта в разделах 5.2.5

«Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» и 5.2.11 «Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения краткосрочные» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудиторским лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

### ***Заемные обязательства***

Информация о заемных обязательствах раскрыта в разделах 1.2 «Сведения об облигациях»; 5.2.14 «Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» раздел «Долгосрочные обязательства» и 5.2.17 «Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 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 2023г., но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2023г. и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2023г., предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023г. 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 2023г. 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 2023г. 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;

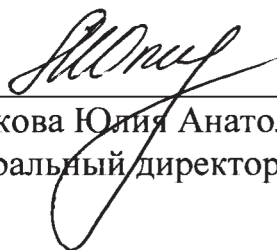
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего,

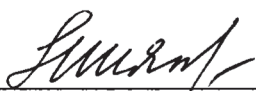
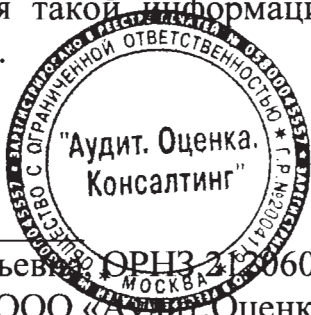
информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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, ОГРН 21706005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»



Тяпкина Любовь Александровна, ОГРН 21706027795  
Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«14» марта 2024 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 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664  
Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 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 2023 г.**

Организация	Публичное акционерное общество "ТИК-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 16
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"		

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 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.2.1	Нематериальные активы	1110	21 815	24 475	42 267
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2.2	Основные средства	1150	1 756 858	1 735 247	2 119 339
5.2.4	Доходные вложения в материальные ценности	1160	26 429	270 227	476 058
5.2.5	Финансовые вложения	1170	136 143 130	101 471 334	82 567 566
5.2.6	Отложенные налоговые активы	1180	1 738 019	4 159 941	3 870 980
5.2.7	Прочие внеоборотные активы	1190	509 207	416 830	199 870
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>140 195 458</b>	<b>108 078 054</b>	<b>89 276 080</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.2.8	Запасы	1210	14 873 415	22 820 666	24 414 551
	в том числе:				
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	17 897	8 787	5 909
	затраты в незавершенном производстве	1212	70 041	77 076	74 401
	готовая продукция и товары для перепродажи	1213	2 336 203	3 422 669	2 937 876
	затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1214	-	-	-
	затраты по инвестиционным договорам	1215	12 449 275	19 312 134	21 396 365
5.2.9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 521	11 442	50 063
	Дебиторская задолженность	1230	122 960 762	72 573 795	44 567 907
	в том числе:				
5.2.10	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12310	33 574 430	1 553 853	287 007
	покупатели и заказчики	12311	-	-	-
	авансы выданные	12312	-	-	-
	авансы выданные по инвестиционным договорам	12313	-	-	-
	прочая дебиторская задолженность	12314	33 574 430	1 553 853	287 007
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12320	89 386 332	71 019 942	44 280 899
	покупатели и заказчики	12321	4 199 158	2 851 500	3 581 586
	авансы выданные	12322	570 821	1 236 990	1 196 016
	авансы выданные по инвестиционным договорам	12323	25 476	113 453	121 504
	прочая дебиторская задолженность	12324	84 590 877	66 817 999	39 381 793
5.2.11	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	8 935 338	8 068 157	8 252 198
5.2.12	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 491 080	1 699 957	24 351 319
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>156 271 116</b>	<b>105 174 017</b>	<b>101 636 038</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>296 466 574</b>	<b>213 252 071</b>	<b>190 912 119</b>



Пояснения*	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 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
	Резервный капитал	1360	2 064 054	2 064 054	2 064 054
5.2.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	137 753 532	110 269 574	60 336 176
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>183 896 454</b>	<b>156 412 496</b>	<b>106 479 098</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.2.14	Заемные средства	1410	68 778 075	32 282 644	38 632 799
5.2.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	530 726	615 276	901 460
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.2.16	Прочие обязательства	1450	1 522 053	1 707 474	2 015 632
	в том числе:				
	задолженность перед участниками долевого строительства	14501	-	-	-
	прочая кредиторская задолженность	14502	1 522 053	1 707 474	2 015 632
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>70 830 854</b>	<b>34 605 394</b>	<b>41 549 891</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.2.17	Заемные средства	1510	467 932	164 514	22 021 161
5.2.18	Кредиторская задолженность	1520	39 416 292	21 372 627	20 125 341
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	1 600 466	1 502 291	1 034 616
	задолженность перед персоналом организации	1522	2 796 216	1 926 656	1 761 979
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	580 432	868 865	390 930
	задолженность по налогам и сборам	1524	919 583	673 206	1 292 001
	авансы полученные	1525	1 714 430	2 105 004	1 458 194
	прочие кредиторы	1526	31 805 166	14 296 606	14 187 621
	в том числе авансы полученные по инвестиционным договорам	1527	41 478	41 478	42 246
	в том числе задолженность перед участниками долевого строительства	1528	28 480 029	10 763 585	10 570 420
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	19 478
5.2.19	Оценочные обязательства	1540	1 855 042	697 040	717 149
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>41 739 266</b>	<b>22 234 181</b>	<b>42 883 130</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>296 466 574</b>	<b>213 252 071</b>	<b>190 912 119</b>

Руководитель  
по доверенности  
№1-26 от 07.02.2024 г.

  
Смаковская Е.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

"13" марта 2024 г.



Главный бухгалтер

  
(подпись)

Осипова Е.А.  
(расшифровка подписи)

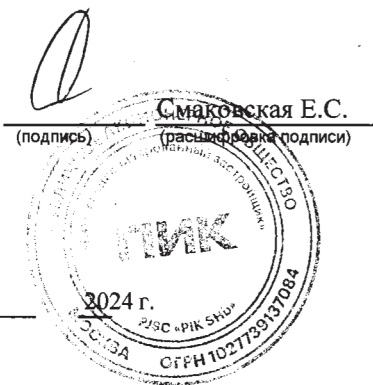
**Отчет о финансовых результатах**  
за январь - декабрь **20 23** г.

			Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный					
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-декабрь	За январь-декабрь
			За <u>январь-декабрь</u> 20 <u>23</u> г.	20 <u>22</u> г.
5.1.1	Выручка	2110	39 960 617	73 713 641
5.1.2	Себестоимость продаж	2120	(7 525 928)	(4 665 669)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	32 434 689	69 047 972
5.1.3	Коммерческие расходы	2210	(3 498 817)	(5 185 186)
5.1.4	Управленческие расходы	2220	(10 393 301)	(7 990 845)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	18 542 571	55 871 941
5.1.6	Проценты к получению	2320	758 897	1 636 342
5.1.6	Проценты к уплате	2330	(2 337 353)	(2 320 060)
5.1.6	Прочие доходы	2340	31 008 369	546 081
5.1.6	Прочие расходы	2350	(17 729 782)	(5 951 568)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	30 242 703	49 782 736
5.1.8	Налог на прибыль	2410	(2 529 437)	154 983
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(192 064)	(420 162)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 337 373)	575 145
	Прочее	2460	(229 309)	(4 321)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	27 483 958	49 933 398

Пояснения*	Наименование показателя	Код	январь-	январь-
			За декабрь	За декабрь
			20 23 г.	20 22 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	27 483 958	49 933 398
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,04161	0,07560
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  
по доверенности  
№ 1-26 от 07.02.2024 г.



"13" марта

Главный  
бухгалтер

Осипова Е.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала**

за **2023** г.

Форма по ОКУД	0710003		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
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 41.20		
Организационно-правовая форма/форма собственности "Публичное акционерное общество"	по ОКОПФ/ОКФС 12247 16		
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ 384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	41 281 084	-	2 797 784	2 064 054	60 336 176	106 479 098
<b>За 20 22 г.</b>						49 933 398	49 933 398
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	49 933 398	49 933 398
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	49 933 398	49 933 398
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г	3200	41 281 084	-	2 797 784	2 064 054	110 269 574	156 412 496
<b>За 20 23 г.</b>						27 483 958	27 483 958
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	27 483 958	27 483 958
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	27 483 958	27 483 958
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 2023 г.	3300	41 281 084	-	2 797 784	2 064 054	137 753 532	183 896 454

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	Изменения капитала за 20 22 г.		На 31 декабря 20 22 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400			-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-		-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500			-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль до корректировок	3401			-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-		-	
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501			-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.
Чистые активы	3600	183 896 454	156 412 496	106 479 098

Руководитель

по доверенности №  
1-26 от 07.02.24г.

" 13 " марта 2024



Главный  
бухгалтер

(подпись)

Осипова Е.А.  
(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств**

за январь - декабрь 20 23 г.

Организация Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный застройщик"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма/форма собственности Публичное акционерное общество

Дата (число, месяц, год)  
 Форма по ОКУД  
 по ОКПО  
 ИНН  
 по ОКВЭД  
 по ОКОПФ/ОКФС  
 по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
40032777		
7713011336		
41.20		
12247	16	
384/385		

Единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 23 г.	январь- За декабрь 20 22 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4110</b>	<b>22 259 238</b>	<b>33 839 781</b>
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	21 146 396	27 555 792
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41111	6 572 530	12 324 759
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	304 345	148
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41121	290 301	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41131	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	25 058	197 686
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41141	25 058	124 246
прочие поступления	4119	783 438	6 086 155
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41191	516 281	3 974 891
из них:			
поступления по уступленным правам требования	411911	-	3 974 891
<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	<b>(31 584 845)</b>	<b>(43 542 471)</b>
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 140 863)	(10 538 271)
в том числе:			
по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41211	(1 144 605)	(1 502 414)

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 23 г.	январь- За декабрь 20 22 г.
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 242 046)	(5 820 534)
процентов по долговым обязательствам	4123	(654 771)	(2 911 484)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41231	(81 021)	-
налога на прибыль организаций	4124	(303 154)	(1 157 599)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(153 756)	(136 111)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41251	(153 756)	(136 111)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и (или) финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(5 395 356)	(10 462 024)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41261	(5 395 356)	(10 462 024)
расходы по договорам о совместной деятельности	4127	(4 496 657)	(7 444 430)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	41271	-	-
прочие платежи	4129	(5 198 242)	(5 072 017)
в том числе: на оплату аренды земли	41291	(128)	(980)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	412911	-	-
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(1 825 052)	(788 191)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(847 949)	-
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(258 765)	(35 005)
прочие платежи	41295	(2 266 348)	(4 247 842)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	412951	-	(47 373)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(9 325 608)</b>	<b>(9 702 689)</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	<b>46 030 992</b>	<b>18 774 916</b>
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	875 727	36 413
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42111	742 913	5 503
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42121	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	8 522 337	-
в том числе: поступления от возврата займов, предоставленных другим организациям	42131	8 522 337	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421311	8 522 337	-
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 23 г.	январь- За декабрь 20 22 г.
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 117 627	18 738 505
в том числе: дивиденды и аналогичные поступления от долевого участия в других организациях	42141	672 408	18 615 864
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421411	672 408	18 615 864
проценты по долговым финансовым вложениям	42142	2 445 219	122 641
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	421421	2 445 219	122 641
прочие поступления	4219	33 515 301	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42191	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>(91 695 019)</b>	<b>(18 106 163)</b>
<b>в том числе:</b> в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(68 070)	(52 646)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42211	(22 294)	(13 479)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(51 679 799)	(14 264 061)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42221	(38 550 440)	(14 264 061)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 606 000)	(3 789 456)
в том числе: предоставление займов другим лицам	42231	(3 606 000)	(3 789 456)
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	422311	(3 606 000)	(3 789 456)
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	(36 341 151)	-
в том числе: по операциям с дочерними, зависимыми или основными обществами	42291	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(45 664 027)</b>	<b>668 754</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>65 941 196</b>	<b>21 587 957</b>
в том числе: получение кредитов и займов	4311	65 941 196	21 587 957
в том числе: обществами	43111	49 673 386	258 993
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-