

ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам
Акционерного общества
«Первая Ипотечная Компания-Регион»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Первая Ипотечная Компания-Регион» (ОГРН 1027700214189, 141800, Московская область, город Дмитров, улица Профессиональная, дом 4), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Первая Ипотечная Компания-Регион» по состоянию на «31» декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет

собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит.Оценка.Консалтинг»,
ОГРН 1027739541664,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007662

«23» марта 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион» по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
 Местонахождение (адрес) _____

Коды		
0710001		
31	12	2019
41074364		
7729118074		
68.10.1		
12267	16	
384		

141800, Московская обл, Дмитровский р-н, Дмитров г, Профессиональная ул, дом № 4

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
 ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

7714176877
1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	309 629	365 017	217 804
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	33 259	34 562	66 127
	Финансовые вложения	1170	41 504 653	52 917 730	50 208 984
	Отложенные налоговые активы	1180	1 023 475	867 876	947 513
	Прочие внеоборотные активы	1190	28 255	78 007	27 931
	Итого по разделу I	1100	42 899 272	54 263 191	51 468 360
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	20 841 628	23 378 901	19 952 942
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	2 223	2 223	3 485
	Затраты в незавершенном производстве	12102	48 005	116 089	141 173
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	12 785 773	7 201 071	7 801 800
	Товары отгруженные	12104	-	-	-
	Прочие запасы и затраты	12105	-	-	-
	Затраты по инвестиционным договорам	12106	8 005 626	16 059 518	12 006 485
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	110 508	84 015	101 499
	Дебиторская задолженность	1230	19 035 196	20 188 467	16 444 399
	в том числе:				
	Покупателей и заказчиков, долгосрочная	12301	-	-	-
	Авансы выданные, долгосрочные	12302	-	169	169
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, долгосрочные	12303	856 717	866 017	2 248 360
	Прочая дебиторская задолженность, долгосрочная	12304	12 982	12 982	142 695
	Покупателей и заказчиков, краткосрочная	12305	723 938	608 185	619 729
	Авансы выданные, краткосрочные	12306	539 390	980 198	1 166 735
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	12307	5 307 753	7 258 891	924 335
	Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	12308	11 594 415	10 462 026	11 342 377
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 419 676	2 859 617	8 856 266
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 391 791	20 397 975	13 043 421
	Прочие оборотные активы	1260	80 755	88 585	138 169
	Итого по разделу II	1200	48 879 554	66 997 560	58 536 696
	БАЛАНС	1600	91 778 825	121 260 751	110 005 056

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 033 400	10 033 400	10 033 400
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	540 667	540 667	540 667
	Резервный капитал	1360	3 400	3 400	3 400
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 174 970	6 188 181	11 635 466
	Итого по разделу III	1300	14 752 437	16 765 647	22 212 933
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 694 959	15	181 774
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11 152	11 145	39 618
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 698 449	7 038 832	11 196 152
	в том числе:				
	Авансы, полученные по договорам долевого участия	14501	1 540 109	6 792 288	10 669 344
	Итого по разделу IV	1400	6 404 560	7 049 992	11 417 544
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	34 007 025	47 621 892	49 424 145
	Кредиторская задолженность	1520	34 630 744	49 415 191	24 896 642
	в том числе:				
	Поставщиков и подрядчиков	15201	1 611 651	1 600 081	2 815 797
	Задолженность перед персоналом организации	15202	-	-	65 759
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	5	818	14 568
	Задолженность по налогам и сборам	15204	14 651	4 006	11 366
	Авансы полученные	15205	2 319 011	2 386 523	4 519 350
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	15206	106 972	107 737	270 391
	Прочая кредиторская задолженность	15207	175 049	5 268 357	669 114
	Расчеты с учредителями	15208	9 930 623	18 000 000	-
	Задолженность по финансированию инвестиционных договоров	15209	273 569	354 763	4 394 354
	Авансы, полученные по договорам долевого участия	15210	20 199 213	21 692 906	12 135 943
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 984 059	408 028	2 053 792
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	70 621 828	97 445 111	76 374 579
	БАЛАНС	1700	91 778 825	121 260 751	110 005 056



Руководитель _____
 (подпись) **Шуров Алексей Васильевич**
 (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
41074364		
7729118074		
68.10.1		
12267	16	
384		

Организация Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	8 733 698	7 332 318
	Себестоимость продаж	2120	(2 384 710)	(3 324 849)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 348 988	4 007 469
	Коммерческие расходы	2210	(892 545)	(670 034)
	Управленческие расходы	2220	(225 907)	(271 338)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 230 536	3 066 097
	Доходы от участия в других организациях	2310	11 188 628	15 088 342
	Проценты к получению	2320	1 629 482	2 866 384
	Проценты к уплате	2330	(4 325 290)	(5 292 578)
	Прочие доходы	2340	9 744 898	7 742 401
	Прочие расходы	2350	(12 936 891)	(12 240 863)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 531 363	11 229 783
	Текущий налог на прибыль	2410	(136)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	2 261 729	2 194 893
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(7)	28 472
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	155 599	(79 536)
	Прочее	2460	(29)	(31 074)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 686 790	11 147 645

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 686 790	11 147 645
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Сводитель

(подпись)

Щуров Алексей
Васильевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды	0710004	
31	12	2019
41074364		
7729118074		
68.10.1		
12267	16	
384		

Организация Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион» Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности _____ по
 Организация-правовая форма / форма собственности _____ ОКВЭД 2
Непубличные акционерные общества / Частная собственность _____ по ОКФС / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей _____ по ОКЕИ

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 2017 г.	3100	10 033 400	-	540 667	3 400	11 635 466	22 212 933
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(18 000 000)	(18 000 000)
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	X	X	(18 000 000)	(18 000 000)
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3240	X	X	X	-	-	X
За 2019 г.	3200	10 033 400	-	540 667	3 400	-	X
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 188 181	16 765 648
в том числе:							
чистая прибыль							
переоценка имущества	3311	X	X	-	-	10 686 789	10 686 789
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	X	X	10 686 789	10 686 789
дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	X
в том числе:							
убыток	3320	-	-	-	-	(12 700 000)	(12 700 000)
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	X	X	(12 700 000)	(12 700 000)
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3340	X	X	X	-	-	X
Итого	3300	10 033 400	-	540 667	3 400	4 174 970	14 752 437

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	14 752 437	16 765 648	22 212 933



Руководитель Щуров Алексей Васильевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион» Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ИНН _____
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2019
41074364		
7729118074		
68.10.1		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	13 215 238	23 281 421
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 416 816	1 815 734
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	85 949
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
поступления инвестиционных взносов	4115	10 742 880	16 554 302
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	126 147
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
	4117	-	-
Возврат ранее направленных средств по соинвестированию и на долевое участие в строительстве	4118	13 163	1 830 461
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями			
прочие поступления	4119	42 379	3 080 924
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
Платежи - всего	4120	(15 175 736)	(37 869 778)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 343 751)	(9 790 068)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
в связи с оплатой труда работников	4122	(209 944)	(1 301 152)
процентов по долговым обязательствам	4123	(76 558)	(242 655)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
налога на прибыль организаций	4124	(6 115 302)	(2 658 264)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(6 047 739)	(2 368 646)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
		-	(5 716)
		(7 130 096)	(19 423 214)
		(6 355 831)	(19 307 351)

инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
Возвраты покупателям (ДКП)	4127	(1 174)	-
Возврат инвестиционных взносов (ДДУ)	4128	(178 892)	-
прочие платежи	4129	(329 963)	(5 749 861)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	-	-
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	-	-
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(196 265)	-
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(54 588)	-
прочие платежи	41295	(79 110)	(5 749 861)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	(4 920 923)
Денежные потоки от инвестиционных операций	4100	(1 960 498)	(14 588 357)
Поступления - всего	4210	29 310 418	46 159 540
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	10 639 367	8 932 565
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	4 550 000	8 925 015
в том числе:			
поступления от возврата займов, предоставленных другим организациям	42131	8 887 537	19 311 826
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42132	2 089 370	19 311 826
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42132	-	12 982 568
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42132	6 798 167	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
в том числе:			
дивиденды и аналогичные поступления от долевого участия в других организациях	42141	9 783 514	17 915 149
проценты по долговым финансовым вложениям	42142	9 420 360	17 915 149
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
проценты по долговым финансовым вложениям	42142	363 154	-
прочие поступления	4215	9 428 662	16 626 618
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(13 367 219)	(19 598 819)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
		(21 817)	(9 532 812)

в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			-	(1 338 267)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		(13 345 402)	(10 066 007)
в том числе:				
предоставление займов другим лицам	42231		(664 325)	(10 066 007)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			(325 022)	(9 211 075)
приобретение долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42232		(12 681 077)	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225		-	-
	4226		-	-
прочие платежи	4229		-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		15 943 199	26 560 721

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	33 140 124
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	33 140 124
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	27 521 615
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
	4316	-	-
прочие поступления	4319	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
Платежи - всего	4320	(26 988 646)	(37 758 451)
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	(20 769 377)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 129 912)	(37 758 451)
в том числе:			
возврат кредитов и займов	43231	(5 129 912)	(37 758 451)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		(3 603 837)	(26 571 411)
погашение (выкуп) собственных векселей и других долговых ценных бумаг	43232	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
Денежный вклад в имущество дочернего общества	4325	(1 089 357)	-
прочие платежи	4329	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(26 988 646)	(4 618 327)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 005 944)	7 354 037
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	20 397 975	13 043 421
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 391 791	20 397 975
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(240)	517

 Руководитель Щуров Алексей Васильевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской (финансовой) отчетности

АО «ПИК - РЕГИОН»

за 2019 год

1. Информация о предприятии.

1.1 Организационно-правовая форма – Акционерное общество

1.2 Полное наименование – Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания – Регион»

Сокращенное наименование – АО «ПИК-Регион»

1.3 Местонахождение – 141800, Московская обл., г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4

Почтовый адрес - 141800, Московская обл., г. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 4

1.4 Дата регистрации: 15 февраля 1995 года

1.5 Основные виды деятельности: инвестирование в строительство жилых и нежилых помещений в районах массовой и точечной застройки

1.6 Среднегодовая численность работающих за 2019 год составляет 7 человек

Среднегодовая численность работающих за 2018 год составляет 69 человек

1.7 Аудитор АО «ПИК-Регион»: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

1.8 Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

1.9 Уставный капитал Общества составляет **10 033 400 тыс. руб.** и разделен на 100 334 000 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 руб. каждая

Единственный акционер

- ПАО «Группа Компаний ПИК» - 100% УК до 29.10.2018 г.

- ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - 100 % УК с 30.10.2018 г.

2. Сведения о связанных сторонах.

Общество входит в группу компаний – головная компания ПАО «Группа компаний ПИК». Сайт в сети Интернет – www.pik.ru, <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=44>. Операции со связанными сторонами отражены в Приложении № 1 к настоящим пояснениям.

3. Вознаграждения основного управленческого персонала.

Вознаграждение управленческого персонала за 2019 г. – 30 193 тыс. руб.

Вознаграждение управленческого персонала за 2018 г. – 34 094 тыс. руб.

Вознаграждение показано до вычета НДФЛ и с учетом начислений в фонды.

К управленческому персоналу Общество относит генерального директора.

4. Состав исполнительных органов.

Единоличный исполнительный орган:

до 07.10.2019 Генеральный директор Граб Сергей Иванович

с 08.10.2019 Генеральный директор Щуров Алексей Васильевич

5. Состав Совета директоров АО «ПИК-Регион».

С 09 мая 2015 г. Совет директоров не создавался.

6. Состав Ревизионной комиссии АО «ПИК-Регион».

На 2019 г.

Ермолаева Елена Ивановна

7. Информация об учетной политике Общества.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован.

Учет основных средств.

Определение срока полезного использования основных средств производится с учетом сроков, установленных Постановлением Правительства от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Основные средства и нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Переоценка основных средств не проводится.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы. Амортизация основных средств, принятых к бухгалтерскому учету до 01.01.2002, начисляется по нормам амортизационных отчислений, действовавших на момент принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Списанные со счета 10 активы сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей».

Учет материалов.

Материалы, товары и готовая продукция (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат предприятия на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Оценка материально - производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии осуществляется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка).

Учет незавершенного производства

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактической себестоимости. Стоимостью незавершенного производства Общества является остаток расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

Учет товаров.

Товары учитываются по фактической себестоимости. Под товарами так же понимается конечный результат инвестиционной деятельности готовый для продажи.

Фактической себестоимостью товара, при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат

В случае если дополнительные фактические затраты, связанные с приобретением товаров были понесены предприятием после фактического оприходования (после момента государственной регистрации) этого товара, учетная цена не изменяется, а указанные затраты включаются в состав затрат на продажу покупных товаров текущего отчетного периода.

В разделе «Запасы» строка 1210 по статье «Готовая продукция и товары для перепродажи» формы «Бухгалтерский баланс» отражаются объекты недвижимости, предназначенные для продажи, в т.ч. стоимость незарегистрированных квартир

(инвестиционных прав), учтенных на счете 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

Учет кредитов и займов.

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переводится в краткосрочную в случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

В затраты предприятия 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 затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств;

курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по займам и кредитам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления).

Затраты по заемным средствам признаются расходами того отчетного периода, к которому они относятся. Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

Учет финансовых вложений.

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заимодавцами т.п.).

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений являются:

- паи, акции, доли – эмитент;
- ценные бумаги (векселя) – ценная бумага;
- займы выданные, права требования долга – договор.

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные

и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Долгосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы обществ (акции, доли) отражаются в составе долгосрочных финансовых вложений.

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

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

В бухгалтерской отчетности стоимость таких финансовых вложений показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

Определение расчетной стоимости финансовых вложений на отчетную дату производится несколькими способами:

- При наличии оценки стоимости акций и долей, принадлежащих обществу, проводимой независимыми оценщиками в отчетном периоде и текущем периоде до даты составления отчета, для расчетной стоимости финансовых вложений в данном отчетном периоде для целей п. 37 ПБУ 19/02 принимается стоимость согласно оценки.

- В случае отсутствия оценки стоимости акций и долей для определения расчетной стоимости финансовых вложений, применяется оценка земельных участков принадлежащих обществу, проведенная независимым оценщиком.

- В случае отсутствия отчетов оценщиков для расчета стоимости финансовых вложений применяется расчет будущих денежных потоков компании исходя и прогнозов ее будущей деятельности.

- В случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений предыдущими способами, для расчета стоимости финансовых вложений принимается стоимость чистых активов.

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.

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и предоставленным займам не составляется.

Корректировка оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, осуществляется ежеквартально. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Порядок признания расходов.

Учет всех затрат, связанных с получением доходов по основным видам деятельности ведется на счетах 20, 26, 44 с последующим ежемесячным их списанием непосредственно в дебет субсчетов счета 90.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- суммы страховых взносов на обязательное социальное, пенсионное и медицинское страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы по инвестиционной деятельности

Организация определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК);

- по объектам строительства, где Организация является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, но при этом Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК) Администрация не подписывает ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Организацией с учетом выполнения следующих критериев:

- у Организации имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Организации;

- наступили события, согласно которым в учете Организации должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- формирование стоимости по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Организация не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Актов об исполнении обязательств по договорам инвестирования;

- на дату передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Кроме того, Организация определяет дату расчета стоимости по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, в случае признания права собственности на объекты недвижимости на покупателей по решениям суда, при условии, что размер инвестиционного взноса может быть определен.

Порядок учета резервов.

Для достоверной оценки финансового результата, по сданным в эксплуатацию объектам инвестиционно-девелоперских проектов (далее по тексту - ИДП), Обществом создаются резервы под плановые расходы на реализацию ИДП, а также резервы под долю объектов недвижимости, передаваемую в качестве обременения по инвестиционным контрактам.

Резерв под плановые расходы на реализацию ИДП создается в том случае, если, по мнению Общества, не все расходы, связанные с возведением объектов ИДП произведены до сдачи объекта ИДП в эксплуатацию и могут повлиять на достоверность формирования финансового результата Общества. К данным расходам относятся: расходы на строительство объекта, расходы на строительство инженерных сетей, объектов социально-культурной сферы и другие расходы в рамках инвестиционного контракта.

Сумма резерва под плановые расходы на реализацию ИДП определяется, как разница между плановой стоимостью объекта и фактической стоимостью объекта на отчетную дату.

Резерв под долю объектов недвижимости, передаваемую Обществом в качестве обременения по инвестиционным контрактам, создается в том случае, если площадь передаваемых помещений по определенному корпусу более чем на 50 % отличается от условий инвестиционного контракта.

При исполнении обязательств, связанных с передачей площадей по объекту ИДП в качестве обременения в больших или меньших объемах, чем предусмотрено в процентах в целом по инвестиционному контракту, включающего несколько объектов ИДП, плановые расходы определяются по следующей формуле:

$$\begin{array}{l} \text{Плановая} \\ \text{стоимость} \\ \text{(расчетная)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Плановая} \\ \text{стоимость} \end{array} / \begin{array}{l} \text{Площадь(расчетная)} \\ \text{Площадь (по} \\ \text{акту ч/р),} \\ \text{Обществу} \end{array} * \begin{array}{l} \text{Площадь (по} \\ \text{акту ч/р),} \\ \text{Обществу} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Площадь} \\ \text{(расчетная)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Площадь} \\ \text{по акту ч/р} \end{array} * \begin{array}{l} \text{Доля площадей АО} \\ \text{"ПИК-Регион" по} \\ \text{инвест.контракту} \end{array}$$

Аналогичным образом определяются фактические расходы.

Сумма резерва создается по вышеприведенным расчетам, а погашается по мере поступления документов, подтверждающих затраты, относящиеся к данному объекту ИДП.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному объекту. Доход в пределах отчетного периода определяется по участникам инвестирования. Основанием для расчета дохода от инвестиционной деятельности является акт к договору с конкретным участником, внесшим средства на целевое финансирование.

Для отражения этой операции в бухгалтерском учете используются следующие проводки: Д 76.01 К 37, 38 – списываются затраты, связанные с процессом инвестирования строительства жилых или нежилых помещений по конкретному адресу. Д 76.01 К 90 – определен доход от инвестиционной деятельности по конкретному адресу. Таким образом,

выручкой от инвестиционной деятельности, которая отражается на счете 90.1 «Выручка», является вышеуказанный доход.

В случае, если затраты, связанные с процессом инвестирования строительства жилых и нежилых помещений по конкретному адресу, превышают сумму финансирования по ним, формируется отрицательный финансовый результат, который отражается на счете 90.2 «Себестоимость продаж». На счете 90.1 «Выручка» также отражается выручка от реализации жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг для исчисления налога на прибыль определяется по методу начисления.

Финансирование расходов за счет нераспределенной прибыли (счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»), может осуществляться только в случае, если общим собранием участников принято решение о распределении прибыли на конкретные виды расходов.

Инвентаризация имущества и обязательств.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности предприятие проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

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

8. Информация об активах и обязательствах в иностранной валюте.

Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2018 года – 69,4706 руб. за 1 долл. США

31 декабря 2019 года – 61,9057 руб. за 1 долл. США

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

31 декабря 2018 года – 79,4605 руб. за 1 Евро

31 декабря 2018 года – 69,3406 руб. за 1 Евро

Курсовые разницы в 2019 г.	В составе доходов тыс. руб.	В составе расходов тыс. руб.
Курсовые разницы по активам и обязательствам, подлежащим оплате в рублях (свернуто)	42	123

9. Информация о финансовых вложениях

На 31.12.2019 резерв под обесценение финансовых вложений (доли) не создавался. Ранее созданный резерв восстановлен в сумме 752 904 тыс. руб., доли ликвидированных компаний списаны за счет резерва в сумме 1 110 тыс. руб.

Обществом создан резерв под обесценение финансовых вложений (доли) на 31.12.2018 г.

Компания	Сумма, тыс. руб.	Строка баланса
Заречье-Спорт ООО	752 619	1170
АВАРИГ ООО	250	1170
ИнвестАльянс ООО	10	1170
Карудо ООО	5	1170
САПФИР ООО	10	1170
Соната АО	100	1170
ТриадаСтрой ООО	1 010	1170
ЦРСК ООО	10	1170
Итого	754 014	

10. Информация о кредитах и займах

В 2018 г. и 2019 г. Общество не несло дополнительных расходов по займам (п.3 ПБУ 15/2008).

Сумма расходов по займам и кредитам:

за 2019 г. составила **4 325 290 тыс. руб.;**

за 2018 г. составила **5 292 578 тыс. руб.**

В 2019 г. и в 2018 г. такие расходы не включались в стоимость инвестиционного актива. Они полностью включены в прочие расходы.

11. Информация об основных средствах

Арендованные нежилые помещения на 31.12.2018 г.:

Нежилое помещение Дмитров (11 кв. м), учтено за балансом (инв.№: 00001638).

Объекты основных средств, сдаваемые в аренду на 31.12.2019 г.

п/п	Наименование основного средства	Площадь кв.м.	Первоначальная стоимость тыс.руб.
Здания			
1	Неж. пом. Химки, Молодежная 50, неж пом 18, инв.№00002313	10,3	154
2	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.1), инв.№00000425	7.390,50	98.196
3	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.2), инв.№00000426	2.672,10	28.480
4	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.3), инв.№00000427	107,6	1.218
5	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.4), инв.№00000428	270,4	3.013
6	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.5), инв.№00000429	733,8	8.217
7	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.6), инв.№00000430	350,9	5.691
8	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.7), инв.№00000431	180,9	1.955
9	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.8), инв.№00000432	3,1	184
10	Неж. пом. Химки, Совхозная д.8 неж пом № 7, инв.№00000876	77.1	2.924
11	Неж. пом. Химки, Совхозная д.8 неж пом № 12, инв.№00000981	238,8	9.153
12	Неж. пом. Химки, пр-т Мельникова, д.15, пом 11 инв.№00000976	90,1	3.136
13	Неж. пом. Химки, пр-т Мельникова, д.15, пом 8 инв.№00000977	92,8	3.230
14	Неж. пом. Химки, пр-т Мельникова, д.15, пом 19 инв.№00000979	118,80	4.135
15	Неж. пом. Химки, пр-т Мельникова, д.15 пом 18 инв.№00000978	92,1	3.206
16	Неж. пом. Химки, ул.Горшина, д.1 пом 037 инв.№00000980	181.5	7.176

В составе доходных вложений в материальные ценности учтены:

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость тыс.руб.
1	Нежилое помещение 037 Химки, Горшина, д.1 (площ 181,5 кв.м)	7 176
2	Нежилое помещение 11 Химки, пр-т Мельникова д.15 (площ 90,1 кв.м.)	3 136
3	Нежилое помещение 12 Химки, Совхозная, д.8 (площ 238,3)	9 153
4	Нежилое помещение 18 Химки, пр-т Мельникова д.15 (площ 92,1 кв.м.)	3 206
5	Нежилое помещение 19 Химки, пр-т Мельникова д.15 (площ 118,8 кв.м.)	4 136
6	Нежилое помещение 8 Химки, пр-т Мельникова д.15 (площ 92,8 кв.м.)	3 230
7	Нежилое помещение Химки, Молодежная 50, неж пом 18	154
8	Нежилое помещение Химки, Совхозная д.3 неж пом № 5	7 534

12. Инвестиционная деятельность

12.1 Классификация задолженности

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 с плановой даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта минус 270 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 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.

12.2 Порядок формирования раздела 4 «Затраты на производство» Приложения №2 к Пояснениям.

Материальные затраты	Оборот по дебету счетов 20, 26, 44 с кредита счета 10
Затраты на оплату труда	Оборот по дебету счетов 20, 26, 44 с кредита счета 70

Отчисления на социальные нужды	Оборот по дебету счетов 20, 26, 44 с кредита счета 69
Амортизация	Оборот по дебету счетов 20, 26, 44 с кредита счета 02
Прочие затраты	Оборот по дебету счетов 20, 26, 44 с кредита счетов 19, 60, 76, 68, 71, 96, 97 Оборот по дебету счета 90.02 с кредита счетов 19, 36, 37, 38, 41, 43, 60, 76

Затраты на оплату использованных в течение 2018 года энергетических ресурсов составили 10 062 тыс. руб. Затраты на оплату использованных в течение 2019 года энергетических ресурсов составили 15 288 тыс. руб.

13. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ 18/02.

Условный расход по налогу на прибыль за 2019 г. – 2 106 272 тыс. руб.

Временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (ОНА).

Разницы, приводящие к возникновению ОНА, в тыс. руб.	Остаток на 31.12.18	Возникновение ОНА	Погашение ОНА	Остаток на 31.12.19
Основные средства	7 218	760	1 612	6 366
Убытки прошлых периодов	584 623	306 913	-	891 536
Готовая продукция	35 138	75 397	75 335	35 200
Отложенные налоговые активы по расчетам с контрагентами	90 373	-	-	90 373
Отложенные налоговые активы по ценным бумагам	150 524		150 524	
Итого	867 876	383 070	227 471	1 023 475

Причина возникновения ОНА «Готовая продукция» - временные разницы, возникающие в связи с наличием в составе себестоимости квартир/имущественных прав сумм резервов, не учитываемых в целях налогообложения.

Временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых обязательств (ОНО).

Разницы, приводящие к возникновению ОНО, в тыс. руб.	Остаток на 31.12.18	Погашение ОНО	Возникновение ОНО	Остаток на 31.12.19
Основные средства	6	3	10	13
Незавершенное производство	11 139	-	-	11 139
Итого	11 145	3	10	11 152

Причина возникновения ОНО «Незавершенное производство» - разницы, возникающие в связи с различным порядком признания в бухгалтерском и налоговом учете стоимости приобретения прав на заключение договоров аренды земли.

Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, привели к возникновению постоянных налоговых активов (ПНА) в сумме 2 267 951 тыс. руб. и постоянных налоговых обязательств (ПНО) в сумме 6 222 тыс. руб.

14. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, способных существенно повлиять на показатели финансово-хозяйственной деятельности общества, нет.

15. Информация о непрерывности деятельности

Общество считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса и не имеет намерения прекращать свою деятельность.

16. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества раскрыта в Приложении № 3 к настоящим Пояснениям.

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

17.1 Отчет о финансовых результатах

17.1.1 Выручка

Выручка признается по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом. 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.

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах за 2019 г.:

№ п/п	Вид деятельности	Сумма тыс.руб.
1.	Выручка от реализации товаров, работ, услуг собственного производства	2 464 735
2.	Прибыль от реализации имущественных прав	6 268 963
	Итого	8 733 698

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах за 2018 г.:

№ п/п	Вид деятельности	Сумма тыс.руб.
1.	Выручка от реализации товаров, работ, услуг собственного производства	3 869 074
2.	Прибыль от реализации имущественных прав	3 463 244
	Итого	7 332 318

17.1.2 Себестоимость продаж

Состав затрат раскрыт в таблице 4 «Затраты на производство» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах за 2019 г.:

№ п/п	Вид деятельности	Сумма тыс.руб.
1.	Себестоимость товаров, работ, работ услуг собственного производства	2 223 116
2.	Стоимость (убыток от реализации) имущественных прав	161 594
	Итого	2 384 710

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах за 2018 г.:

№ п/п	Вид деятельности	Сумма тыс.руб.
1.	Себестоимость товаров, работ, работ услуг собственного производства	3 309 411
2.	Стоимость (убыток от реализации) имущественных прав	15 438
	Итого	3 324 849

17.1.3 Прочие доходы и расходы

Расшифровка «Прочие доходы и расходы» Отчета о финансовых результатах:

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы отражаются «свернуто», т.е. за минусом расходов (доходов), относящихся к этим доходам (расходам). «Свернуто» отражены курсовые разницы, операции с ценными бумагами (предъявление векселей к погашению, реализация ценных бумаг), реализация основных средств.

За 2019 г.

Прочие доходы		Сумма тыс. руб.
Реализация имущественных прав		8 414 014
Резерв под обесценение финансовых вложений (восстановлен)		752 904
Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа		252 805
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году		175 456
Прочие		149 718
	Итого	9 744 898

Прочие расходы		Сумма тыс. руб.
Реализация имущественных прав		11 524 307
Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа		252 805
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости		237 985
Убыток по инвестиционным договорам при выходе из проекта		172 950
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа		128 574
Прочие		620 270
	Итого	12 936 891

За 2018 г.

Прочие доходы		Сумма тыс.руб.
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа		2.906.228
Реализация имущественных прав		2.499.750
Внесение имущества в уставный капитал		1.498.500
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году		601.475
Прочие		236.449
	Итого	7.742.401

Прочие расходы		Сумма тыс.руб.
Участие в уставных капиталах других организаций		6.000.000
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа		2.906.228
Реализация имущественных прав		2.499.750

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	250.907
Прочие	583.980
Итого	12.240.864

Общество отразило в составе прочих расходов денежный вклад в имущество дочернего ООО «Мортон-PCO» (вклад не изменяет размер и номинальную стоимость доли участника) в размере 6 000 000 тыс. руб. Вклад частично оплачен, задолженность Общества на 31.12.2018 г. составляет 1 090 000 тыс. руб.

Операции с основными средствами отражены в Отчете о финансовых результатах свернуто

Показатель, в тыс.руб.	2019 год	2018 год
Доходы от продажи	92 315	18 635
Расходы от продажи	61 851	32 337
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	30 464	-13 702

17.1.4 Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль за 2019 г. составила **10 686 790 тыс. руб.** Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2019 г. – **100 334 000 шт.** Базовая прибыль на акцию **0,10651 тыс. руб.**

Базовая прибыль за 2018 г. составила **11 147 645 тыс. руб.** Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2018 г. – **100 334 000 шт.** Базовая прибыль на акцию **0,11111 тыс. руб.**

17.2 Бухгалтерский баланс

Дополнительные расшифровки активов и обязательств приведены в Приложении №2 к настоящим Пояснениям.

Внеоборотные активы.

17.2.1 Основные средства

Основные средства включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации. Такими объектами являются земельные участки. Информация по наличию и движению основных средств приведена в таблице 1 «Наличие и движение основных средств» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам)

Амортизационная группа	Срок (мес)
1	16-21
2	28-36
3	37-60
4	61-84
5	85-120
6	121
7	181
8	241-300
9	360
10	361-601

17.2.2 Долгосрочные финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений раскрыто в таблице 2 «Наличие и движение финансовых вложений» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Стоимость долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2019 г., по которым текущая рыночная стоимость не определяется – **41 504 653 тыс. руб.**

17.2.3 Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы по приобретению и строительству основных средств.

Оборотные активы

17.2.4 Запасы

Наличие и движение запасов раскрыто в таблице 3 «Наличие и движение запасов» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка некоторых статей, отраженных по строке 1210 «Запасы»:

«Затраты по инвестиционным контрактам» - на 31.12.2019 г. отражены расходы на создание актива на продажу, которые в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, в сумме **8 005 626 тыс. руб.** Данные объекты недвижимости предназначены для дальнейшей продажи, либо передачи инвесторам или дольщикам. В том числе:

- Расходы на создание объекта строительства для продажи – **6 848 822 тыс. руб.;**
- НДС по расходам на создание объекта строительства – **1 156 804 тыс. руб.;**

«Готовая продукция и товары для перепродажи» по состоянию на 31.12.2019 г. отражены активы – объекты недвижимости, предназначенные для продажи на сумму **12 785 773 тыс. руб.** Из них на сумму **7 415 760 тыс. руб.** – объекты недвижимости, по которым право собственности не зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ, на сумму **5 370**

013 тыс. руб. – объекты недвижимости, по которым право собственности зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ.

«Затраты по инвестиционным контрактам» - на **31.12.2018 г.** отражены расходы на создание актива на продажу, которые в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, в сумме **16 059 518 тыс. руб.** Данные объекты недвижимости предназначены для дальнейшей продажи, либо передачи инвесторам или дольщикам. В том числе:

- Расходы на создание объекта строительства для продажи – **13 904 698 тыс. руб.;**
- НДС по расходам на создание объекта строительства – **2 154 820 тыс. руб.;**

«Готовая продукция и товары для перепродажи» по состоянию на **31.12.2018 г.** отражены активы – объекты недвижимости, предназначенные для продажи на сумму **7 201 071 тыс. руб.** Из них на сумму **5 605 586 тыс. руб.** – объекты недвижимости, по которым право собственности не зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ, на сумму **1 595 485 тыс. руб.** – объекты недвижимости, по которым право собственности зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ.

17.2.5 Дебиторская задолженность

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма налога на добавленную стоимость незначительна, так как основной вид деятельности инвестирование в строительство жилых и нежилых помещений в районах массовой и точечной застройки.

По строкам 12303 «Авансы, выданные по инвестиционным договорам, долгосрочные» и 12307 «Авансы, выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные» отражена задолженность по инвестиционной деятельности по: расчетам по финансированию расходов по инвестиционным договорам, расчетам по вознаграждению за услуги (инвестиционные договоры и договоры долевого участия, где общество является инвестором (дольщиком), договоры на услуги техзаказчика).

Расшифровка к строке 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид дебиторской задолженности, в тыс. руб.	На 31.12.18 г.	На 31.12.18 г.	На 31.12.19 г.	На 31.12.19 г.
	краткосроч. стр.12308	долгосроч. стр.12304	краткосроч. стр.12308	долгосроч. стр.12304
Прочая дебиторская задолженность в том числе:	10 840 128	12 982	11 594 415	12 982
- задолженность по предъявленным векселям, поручительству	19 406		19 406	
- задолженность по договорам цессии, уступки прав требования долга	320 505		573 421	
- аванс за акции	264 767		43 811	
- проценты по долговым обязательствам	905 042		289 664	
- дивиденды к получению	7 862 501		9 459 473	
- по инвестиционным договорам и договорам долевого участия	2 994	270	5 063	270
- задолженность по претензиям, судебным решениям	33 557		23 322	
- расходы будущих периодов	6	12 712	6	12 712
- задолженность бюджета по налогам	410 593		355 394	
Резерв по сомнительной прочей дебиторской задолженности	-378 102		-378 102	

Задолженность инвесторов и дольщиков по инвестиционным договорам и договорам долевого участия отражена в составе прочей дебиторской задолженности без выделения сумм в отдельную статью, так как она относится к нескольким контрагентам, возникает нерегулярно и не является существенной для определения финансового состояния Общества.

Движение оценочных резервов (резерв по сомнительным долгам) за 2019 г., в тыс. руб.

Контрагенты	Резерв на 31.12.2018	Погашен резерв	Создан резерв	Резерв на 31.12.2019
Акфен	2.238			2.238
Договор займа № 039-3М/06	1.079			1.079
Договор займа № 040-3М/06	1.159			1.159
Альянс РСК	13.990			13.990
заявление на погашение векселя от 27.12.2010г.	13.990			13.990
Региональная управляющая компания ООО	66.496			66.496
г. Люберцы, р-н Красная горка; Договор №1 от 30.08.2006	66.496			66.496
Региональные Сети Связи ООО	34.236			34.236
Договор № 267/БС/2014-ПДР-Д от 20.09.2014	33.309			33.309

соглашение о возмещении затрат за потребленную электроэнергию № 347/БС/2014-ПРЧ от 06.10.2	663		663
соглашение о возмещении затрат за потребленную электрическую энергию № 346/БС/2014-ПР	265		265
РОСТОВГОРСТРОЙ	3.270		3.270
ЖСИ-13/2004 - Р-н-Д, ул. М.Горького, 13/50, по пер.Доломановскому, 52,54,56 - 2 я оч.	3.270		3.270
Стройинвест ГК	45.000		45.000
Договор уступки прав требования (цессии) № ЦС/ОМСК/2015 от 25.06.2015	45.000		45.000
Ф.Групп	267.543		267.543
Договор возмездной уступки прав (цессии) по ИК № СМР-2003/1821Д от 28.08.13 (Махалина	262.408		262.408
Договор компенсации по субабонентскому договору энергоснабжения № б/н от 01.10.2012	842		842
Договор субаренды зем участка № 12-10/Д от 06.12.2010	3.998		3.998
ПИК-П/3-2009	294		294
ЭкоТехПром ООО	19.093		19.093
Инвестиции № ПИК-Р/31/2004(г. Дмитров, мкрн Внуковская) от 15.10.2004	12.821		12.821
Инвестиции ПИК-Р/1-2 - ул.Космонавтов № 1 от 01.11.2005	2.628		2.628
Инвестиции ПИК-Р/28/2004	579		579
Инвестиции ПИК-Р/30/2004	3.065		3.065
Итого	451.865		451.865

Резерв по сомнительным долгам создан по просроченной задолженности, вероятность возврата которой крайне низка.

17.2.6 Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений раскрыто в таблице 2 «Наличие и движение финансовых вложений» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса.

Вид финансовых вложений	На 31.12.18 г., тыс. руб.	На 31.12.19 г., тыс. руб.
Краткосрочные предоставленные займы	2 281 466	785 503
Долгосрочные предоставленные займы	-	56 022

Права требования долга	578 151	578 151
Итого	2 859 617	1 419 676

17.2.7 Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражен НДС, начисленный и уплаченный в бюджет в соответствии с налоговым законодательством с сумм полученных авансовых платежей.

Капитал и резервы

17.2.8 Уставный капитал

В 2017 г. Общество осуществило увеличение уставного капитала путем эмиссии дополнительных акций на сумму 10 000 000 тыс. руб.

На 31.12.2019 уставный капитал составляет 10 033 400 тыс.руб.

17.2.9 Добавочный капитал

По состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2019 г. добавочный капитал составил 540 667 тыс. руб. По этой статье отражен эмиссионный доход, возникший в результате превышения продажной цены акции над номинальной ценой в результате дополнительной эмиссии.

17.2.10 Нераспределенная прибыль

По состоянию на 31.12.2018 г. нераспределенная прибыль составила 6 188 181 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2019 г. нераспределенная прибыль – 4 174 970 тыс. руб. В 2018 г. Общество получило чистую прибыль в размере 10 686 790 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства

17.2.11 Заемные средства

Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса за 2018 год в сумме 15 тыс. руб.

Займы и кредиты (платежи, по которым ожидаются через 12 месяцев после отчетной даты)	На 31.12.18 г.	На 31.12.19 г.
Долгосрочные займы	15	4 592 560
Проценты по краткосрочным займам		102 399
Итого	15	4 694 959

17.2.12 Кредиторская задолженность

По стр. 1450 «Кредиторская задолженность»:

- на 31.12.18 г. отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 7 038 832 тыс. руб.

- на 31.12.17 г. отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 1 698 449 тыс. руб.

Кредиторская задолженность		
	На 31.12.18 г.	На 31.12.19 г.
Средства, полученные по инвестиционным договорам и договорам долевого участия в строительстве	7 038 264	1 540 109
Прочие обязательства	568	158 341
Итого	7 038 832	1 698 449

Краткосрочные обязательства

17.2.13 Заемные средства

Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса за 2018 год в сумме **34 007 025 тыс. руб.**

Займы и кредиты (платежи, по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	На 31.12.18 г.	На 31.12.19 г.
Краткосрочные займы	44 117 663	32 395 206
Проценты по краткосрочным займам	3 504 229	1 611 819
Итого	47 621 892	34 007 025

Изменение обязательств по займам за 2018 год (стр.1510), в тыс. руб.

Контрагенты	Задолженность на 31.12.2018	Погашено	Начислено	Задолженность на 31.12.2019
Займы - основная сумма долга				
ВЕЙСТОУН ООО	44 117 663	11 722 457		32 395 206
Договор № б/н от 13.11.2017 Договор займа	1 019 075	1 019 075		
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	1 019 075	1 019 075		
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	39 220 000	10 196 382		29 023 618
Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион № б/н от 06.10.2016	20 550 000	7 327 882		13 222 118
Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион № б/н от 03.03.2017	14 020 000	2 868 500		11 151 500
Заречье-Спорт ООО	4 650 000			4 650 000
Договор № б/н от 13.11.2017 Договор займа	507 000	507 000		
СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО	507 000	507 000		
Договор № б/н от 21.03.2018 Договор займа	3 371 588			3 371 588
Займы - проценты	3 371 588			3 371 588
ВЕЙСТОУН ООО	3 504 229	6 115 302	4 222 891	1 611 819
Договор № б/н от 13.11.2017 Договор займа	14 518	45 605	31 087	
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	14 518	45 605	31 087	
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	3 284 244	6 047 739	3 862 854	1 099 358
Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион № б/н от 06.10.2016	1 492 287	3 240 138	1 761 761	13 910
Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион № б/н от 03.03.2017	699 079	1 457 602	1 501 243	742 720
Заречье-Спорт ООО	1 092 877	1 350 000	599 850	342 727
Договор № б/н от 13.11.2017 Договор займа	16 679	21 957	5 278	
СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО	16 679	21 957	5 278	
Договор № б/н от 21.03.2018 Договор займа	188 788		323 672	512 461
Итого	47 621 892	17 837 758	4 222 891	34 007 025

17.2.14 Кредиторская задолженность

В Бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, образовавшаяся в результате получения организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость. Сумма налога на добавленную стоимость незначительна, так как основной вид деятельности инвестирование в строительство жилых и нежилых помещений в районах массовой и точечной застройки.

По строке 15206 «Авансы, полученные по инвестиционным договорам» отражены суммы полученных взносов по инвестиционным договорам и договорам долевого участия в строительстве.

По строке 15209 «Задолженность по финансированию инвестиционных договоров» отражена задолженность Общества по финансированию инвестиционных проектов, в том числе перед техническим заказчиком, привлекаемым для их реализации.

Кредиторская задолженность, отраженная в составе краткосрочных обязательств по состоянию на 31.12.2018 г. – **49 415 191 тыс. руб.**, по состоянию на 31.12.2019 г. – **34 630 744 тыс. руб.**

Расшифровка статьи 15207 «Прочая кредиторская задолженность» по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса:

Вид кредиторской задолженности	На 31.12.19 г., в тыс. руб.
Расчеты с прочими кредиторами в т.ч:	175 049
Расчеты по договорам цессии краткосрочные	149 782
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15 068
Расчеты по претензиям	3 417
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	2 386
Расчеты по договорам купли-продажи векселей	2 023
Расчеты с комиссионером (агентом, поверенным)	1 702
Расчеты по договорам купли-продажи паев, акций краткосрочные	337
Прочие	334

Кредиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, в 2019 г. списана в состав прочих доходов в сумме **2 470 тыс. руб.**

17.2.15 Оценочные обязательства

Наличие и движение оценочных обязательств раскрыто в таблице 5 «Резервы под оценочные обязательства» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка забалансовых статей учета.

Виды и размеры обеспечений обязательств раскрыты в таблице 6 «Обеспечения обязательств» Приложения 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

17.2.16 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Поручительства отражены в сумме задолженности заемщика по кредиту (сумма основного долга, задолженности по процентам нет) на 31.12.2019 г. на основании данных, представленных контрагентом. Обязательства по кредитам в валюте переоцениваются.

Договоры залога и поручительства.

Кредитор, договор №, должник	Сумма, тыс.руб.
Банк Санкт-Петербург ПАО Филиал в г. Москве	843 934
Договор № б/н от 18.07.2019 Договор залога доли в УК ООО Сакраменто-2	250
Доля САКРАМЕНТО-2 ООО	250
Договор № б/н от 24.09.2019 Договор залога доли в УК ООО АРХЕКОМ	843 684
Доля АРХЕКОМ ООО	843 434
Доля СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	250
Банк ВТБ ПАО	56 000 000
Независимая гарантия от 30.06.2017	
Группа Компаний ПИК	

Общество не отражает забалансом стоимость земельных участков, находящихся в залоге согласно требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Ввиду того, что на строительной площадке располагается несколько земельных участков, на которых возводится несколько домов с разными сроками начала строительства,

заключается множество договоров долевого участия, произвести достоверную оценку этого имущества на отчетную дату не представляется возможным.

17.2.17 Обеспечения обязательств и платежей полученные

Обществом (Залогодатель ЗАО «Капитал С») заключен договор залога имущественных прав от 25.08.2011 г., по которому приняты в залог имущественные права (на получение в собственность) на 40 квартир по адресу Московская область, г. Железнодорожный стоимостью 322 581 тыс. руб. Залогом обеспечиваются обязательства Залогодателя по предоставлению результата инвестиционной деятельности в виде квартир (нежилых помещений) по п.6.7 Инвестиционного договора.

17.3 Отчет о движении денежных средств

Отчет содержит информацию об остатках и движении денежных средств, к которым относятся денежные средства в кассе, на расчетных и валютных счетах.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок не более 90 дней и купонные биржевые облигации, эмитент ПАО Группа Компаний ПИК.

Движение денежных средств между депозитными и расчетными счетами не отражается в отчете о движении денежных средств.

Средства, полученные по договорам соинвестирования и договорам долевого участия, а также уплаченные по договорам соинвестирования в строительстве и договорам долевого участия классифицируются как денежные потоки от текущих операций. 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. 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 не может ее определить.

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

При несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный

с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, по среднему курсу не производится.

Поступления и платежи показаны свернуто в отношении:

- поступления от продажи продукции, работ, услуг
- средств, полученных по договорам соинвестирования и договорам долевого участия
- выплаты по претензиям, в т.ч. по решениям суда
- покупка и перепродажа финансовых вложений, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Операции по предоставлению краткосрочных займов, получению процентов по ним и сумм самого займа отражаются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В Отчете о движении денежных средств показаны денежные потоки между Обществом и обществами, являющимися по отношению к АО «ПИК-Регион» дочерними, зависимыми или основными.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса (в тыс. руб.).

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	116 403	584 102	1 440 161
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	2 510	3 028	-
Денежные эквиваленты, в т.ч.	12 924 508	19 810 845	5 951 630
- банковские депозиты	1 007 000	3 488 000	110 000
- биржевые облигации, эмитент ПАО ГК ПИК	11 917 508	16 322 845	5 841 630
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	13 043 421	20 397 975	7 391 791
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	13 043 421	20 397 975	7 391 791

Расшифровка стр. 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств за 2019 г.

Прочие поступления	Сумма тыс.руб
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	41 115
Прочие поступления	1 265
Итого	42 379

**Расшифровка стр. 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении
денежных средств за 2019 г.**

Прочие платежи	Сумма тыс.руб
Прочие налоги и сборы	210 016
Штрафы за нарушение условий договоров	54 831
Государственная пошлина за регистрацию объектов недвижимости	40 837
Возврат ошибочно полученных средств	10 942
Прочие выплаты	13 337
Итого	329 963

18. Изменения в учетной политике по бухгалтерскому учету на следующий отчетный год

Общество не предполагает внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета на 2020 год. С 01.01.2020 г. Общество переходит с исчисления и уплаты ежемесячных авансовых платежей исходя из фактически полученной прибыли на исчисление и уплату авансовых платежей по налогу на прибыль в общем порядке.

19. Информация по условным обязательствам

На отчетную дату у Общества имеются неурегулированные судебные разбирательства, в которых Общество является ответчиком и в отношении которых окончательные решения в пользу истцов не приняты. Сумма исков **28 118 тыс. руб.** По мнению руководства Общества, вероятность неблагоприятного для Общества исхода рассмотрения этого судебного спора не оценивается как высокая.

Сумма возможных убытков не окажет существенного влияния на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

20. Государственная помощь

Общество в 2019 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Исправления вносятся не будут.

Руководитель

20 марта 2020 г.

Щуров Алексей Васильевич

**Приложение 1 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой)
отчетности АО «ПИК-Регион» за 2019 год**

Сведения о связанных сторонах на 31.12.2019 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений	Форма расчетов
1	Щуров Алексей Васильевич	Единоличный исполнительный орган		Расчеты по выплате вознаграждения
2	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами голосующих акций общества	Общество контролируется	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
3	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролируется	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
4	Общество с ограниченной ответственностью "Загородная усадьба"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
5	Общество с ограниченной ответственностью "РостовКапСтрой"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
6	Общество с ограниченной ответственностью "Вейстоун"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
7	Общество с ограниченной ответственностью "СК "Хеопс"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
8	Общество с ограниченной ответственностью "Русбизнесинвест"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

		(складочный) капитал данного лица		
9	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-УРАЛ"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
10	Общество с ограниченной ответственностью "АРХЕКОМ"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
11	Общество с ограниченной ответственностью "Пальмир"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
12	Общество с ограниченной ответственностью "Меркурий"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
13	Общество с ограниченной ответственностью "РегионИнвест"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
14	Акционерное общество "БФСК"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

15	Закрытое акционерное общество "Профсервис"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
16	Акционерное общество "ПИК-Кубань"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
17	Stonyfield Holdings Ltd	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
18	BRAMORYN HOLDINGS LIMITED	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
19	Tarely Limited	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
20	D.H. PRIVATE INVEST TECHNOLOGY LTD	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
21	DALSEIN LIMITED	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

		(складочный) капитал данного лица		
22	Акционерное общество «Межрегионопторг»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
23	Акционерное общество «МСК Энергосеть»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
24	Акционерное общество «ЖКХ Регион Девелопмент»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
25	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-Юг»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
26	Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
27	Общество с ограниченной ответственностью «ПрометейСити»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

28	Общество с ограниченной ответственностью «Град Олимп»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
29	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
30	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Альянс»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
31	Общество с ограниченной ответственностью «СК Жилиндустрія»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
32	Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
33	Общество с ограниченной ответственностью «Сакраменто-2»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
34	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-Инвест»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

		(складочный) капитал данного лица		
35	Акционерное общество «МСК-Инжиниринг»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
36	Общество с ограниченной ответственностью «СК Хеопс»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
37	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Элемент»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
38	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРК-ПРО»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
39	Общество с ограниченной ответственностью «СтройАктив»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
40	Общество с ограниченной ответственностью «Холдстрой»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

41	MONERGO BV	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
42	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Автотранс"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
43	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-профиль"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
44	Общество с ограниченной ответственностью "ПП ЭКСПЛИТ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
45	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
46	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Проект"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
47	Общество с ограниченной ответственностью "Спеццветмед-Инвест"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
48	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Ризлти"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
49	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК Служба Заказчика"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
50	Общество с ограниченной ответственностью "Парк пресня"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

51	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Запад"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
52	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
53	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
54	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
55	Общество с ограниченной ответственностью "480 КЖИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество ликвидировано	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
56	Акционерное общество "ПИК-Индустрия"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
57	Акционерное общество "100 КЖИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
58	Закрытое акционерное общество "Стройбизнесцентр"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
59	Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
60	Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

61	Общество с ограниченной ответственностью "Мортон-PCO"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
62	Общество с ограниченной ответственностью "РИВАС МО"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
63	Акционерное общество "Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
64	Акционерное общество "ХК "СУИХОЛДИНГ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
65	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2018 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	0	13 833 247	8 657 954	14 725 850	43 257	19 944 400	безналичные/ краткосрочная
2	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	17 787 681	61 589 686	37 363 049	18 993 361	6 130 203	31 562 520	безналичные/ краткосрочная
3	Общество с ограниченной ответственностью "Загородная усадьба"	7 031 985	1 798	0	7 031 103	882	1 798	безналичные/ краткосрочная
4	Общество с ограниченной ответственностью "РостовКапСтрой"	385 053	0	20	0	385 073	0	безналичные/ краткосрочная
5	Общество с ограниченной ответственностью "Вейстоун"	2 725 448	1 200 455	2 183 345	3 708 337	0	0	безналичные/ краткосрочная

6	Общество с ограниченной ответственностью "СК "Хеопс"	10	0	0	0	10	0	безналичные/ краткосрочная
7	Общество с ограниченной ответственностью "Русбизнесинвест"	318 971	0	74 661	0	393 632	0	безналичные/ краткосрочная
8	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-УРАЛ"	297 000	0	0	0	297 000	0	безналичные/ краткосрочная
9	Общество с ограниченной ответственностью "АРХЕКОМ"	5 726 254	0	5 084 320	0	10 810 574	0	безналичные/ краткосрочная
10	Общество с ограниченной ответственностью "Пальмир"	1 059 791	0	20	0	1 059 811	0	безналичные/ краткосрочная
11	Общество с ограниченной ответственностью "Меркурий"	579 910	0	0	580	579 330	0	безналичные/ краткосрочная
12	Общество с ограниченной ответственностью "РегионИнвест"	964 008	0	2 365 000	2 260 000	1 069 008	0	безналичные/ краткосрочная
13	Акционерное общество "БФСК"	216	0	0	0	216	0	безналичные/ краткосрочная
14	Закрытое акционерное общество "Профсервис"	99	0	0	0	99	0	безналичные/ краткосрочная
15	Акционерное общество "ПИК-Кубань"	211 187	0	20	79 000	132 207	0	безналичные/ краткосрочная
16	Stonyfield Holdings Ltd	4 314 530	0	0	0	4 314 530	0	безналичные/ краткосрочная
17	BRAMORYN HOLDINGS LIMITED	766 838	0	0	0	766 838	0	безналичные/ краткосрочная
18	Tarely Limited	6 200 000	0	0	0	6 200 000	0	безналичные/ краткосрочная
19	D.H. PRIVATE INVEST TECHNOLOGY LTD	1 510 598	0	0	0	1 510 598	0	безналичные/ краткосрочная
20	DALSEIN LIMITED	65	0	0	0	65	0	безналичные/ краткосрочная
21	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»	490	0	57 075	250	57 315	0	безналичные/ краткосрочная
22	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Альянс»	490	10	50	0	530	0	безналичные/ краткосрочная

23	Общество с ограниченной ответственностью «СК Жилиндурия»	7 050 060	3 560 376	20	323 672	7 050 080	3 884 048	безналичные/ краткосрочная
24	Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»	1 389 350	0	1 603 904	1 388 920	1 604 334	0	безналичные/ краткосрочная
25	Общество с ограниченной ответственностью «Сакраменто-2»	610	0	60	0	670	0	безналичные/ краткосрочная
26	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-Инвест»	250	0	0	0	250	0	безналичные/ краткосрочная
27	Акционерное общество «МСК-Инжиниринг»	1 234 990	0	-15 000	0	1 219 990	0	безналичные/ краткосрочная
28	Общество с ограниченной ответственностью «СК Хеопс»	10	0	0	0	10	0	безналичные/ краткосрочная
29	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Элемент»	50 000	0	0	0	50 000	0	безналичные/ краткосрочная
30	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРК-ПРО»	42 384	0	1 105	2 177	41 311	0	безналичные/ краткосрочная
31	Общество с ограниченной ответственностью «СтройАктив»	194 460	0	520	444	194 536	0	безналичные/ краткосрочная
32	Общество с ограниченной ответственностью «Холдстрой»	64 396	0	130 761	144 761	50 396	0	безналичные/ краткосрочная
33	MONERGO BV	400 000	0	0	0	400 000	0	безналичные/ краткосрочная
34	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Автотранс"	0	0	56 902	56 902	0	0	безналичные/ краткосрочная
35	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-профиль"	20 699	11 051	42 756	12 877	39 527	0	безналичные/ краткосрочная
36	Общество с ограниченной ответственностью "ПП ЭКСПЛИТ"	0	28 000	28 000	0	0	0	безналичные/ краткосрочная

37	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"	8 444 473	9 717	11 958 015	13 077 302	7 343 443	27 974	безналичные/ краткосрочная
38	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Проект"	45 086	8 199	42 439	55 012	24 907	593	безналичные/ краткосрочная
39	Общество с ограниченной ответственностью "Спеццветмед-Инвест"	0	0	10	0	10	0	безналичные/ краткосрочная
40	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Ризлти"	448	2 387	0	0	448	2 387	безналичные/ краткосрочная
41	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК Служба Заказчика"	106 561	6	16 226	44 396	78 392	6	безналичные/ краткосрочная
42	Общество с ограниченной ответственностью "Парк пресня"	0	9 092	0	0	0	9 092	безналичные/ краткосрочная
43	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Запад"	45	0	20	0	65	0	безналичные/ краткосрочная
44	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН"	55 276	6 011	1 067 927	1 081 588	47 320	11 716	безналичные/ краткосрочная
45	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК"	79	252	618	335	110	0	безналичные/ краткосрочная
46	Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"	2 697 356	0	1 102 080	234 000	3 565 436	0	безналичные/ краткосрочная
47	Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк»	166	0	20	0	186	0	безналичные/ краткосрочная
48	Общество с ограниченной ответственностью "Мортон-РСО"	300	1 091 875	1 390 560	296 522	4 981	2 517	безналичные/ краткосрочная
49	Общество с ограниченной ответственностью "РИВАС МО"	2 609 801	0	330 080	760 000	2 179 881	0	безналичные/ краткосрочная

50	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	0	0	2 160	2 160	0	0	безналичные/ краткосрочная
----	---	---	---	-------	-------	---	---	-------------------------------

Генеральный директор



Щуров А.В.



Приложение 2 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО "ПИК-Регион" за 2019 год, в тыс. руб.

1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего			476 830	(111 813)	33 090	(73 718)	11 247	(26 009)		436 203	(128 575)		
в том числе:			316 366	(98 563)	187 481	(27 017)	7 117	(20 367)		476 830	(111 813)		
Здания	5201	3а 2019 г.	450 492	(100 053)	24 670	(67 608)	5 756	(22 849)		407 554	(117 146)		
	5211	3а 2018 г.	268 346	(2 865)	185 120	(2 974)	254	(17 358)		450 492	(100 053)		
Сооружения	5202	3а 2019 г.	11 081	(2 504)		(24 043)	6 863	(1 591)		11 081	(2 865)		
	5212	3а 2018 г.	35 124	(7 776)		(1 689)	1 310	(1 398)		10 758	(3 047)		
Машины и оборудование	5203	3а 2019 г.	4 724	(2 959)	7 722	(1 689)		(328)		4 724	(2 959)		
	5213	3а 2018 г.	3 885	(2 631)	839								
Транспортные средства	5204	3а 2019 г.											
	5214	3а 2018 г.											
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	3а 2019 г.	10 079	(5 997)	698	(4 421)	4 181	(1 372)		6 356	(3 188)		
	5215	3а 2018 г.	8 557	(4 936)	1 522			(1 061)		10 079	(5 997)		
Земельные участки	5206	3а 2019 г.											
	5216	3а 2018 г.											
Прочие	5207	3а 2019 г.	454	(300)				(29)		454	(329)		
	5217	3а 2018 г.	454	(271)				(29)		454	(300)		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	3а 2019 г.	46 627	(12 066)				(1 302)		37 727	(4 467)		
в том числе:	5230	3а 2018 г.	78 703	(12 576)				(1 950)		46 627	(12 066)		
Здания	5221	3а 2019 г.	37 726	(3 165)				(1 302)		37 726	(4 467)		
	5231	3а 2018 г.	69 802	(3 675)		(32 076)	2 460	(1 950)		37 726	(3 165)		
Сооружения	5222	3а 2019 г.											
	5232	3а 2018 г.											
Машины и оборудование	5223	3а 2019 г.	8 901	(8 901)		(8 901)	8 901			0	0		
	5233	3а 2018 г.	8 901	(8 901)						8 901	(8 901)		

2. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
					Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)						
Долгосрочные - всего	5301	3а 2019 г.	52 917 727		5 105 251		(16 488 328)				41 534 653
в том числе:	5321	3а 2018 г.	60 948 015		11 096 194		(19 126 478)				52 917 727
Доли	5302	3а 2019 г.	38 286 259		5 084 550		(16 609 967)				26 760 842
	5322	3а 2018 г.	32 391 696		8 478 880		(2 584 317)				38 286 259
Акции	5303	3а 2019 г.	15 327 794				(632 375)				14 695 419
	5323	3а 2018 г.	18 260 889		2 314 866		(5 247 961)				15 327 794
Займы	5304	3а 2019 г.									
	5324	3а 2018 г.	280 700				(280 700)				
Долговые ценные бумаги	5305	3а 2019 г.									
	5325	3а 2018 г.	10 739 030		274 470		(11 013 500)				0
Прочие	5305	3а 2019 г.	57 692		20 701						0
	5325	3а 2018 г.	29 464		28 228						78 393
Резервы под обесценение финансовых вл	5306	3а 2019 г.	(753 764)		(250)		754 014				57 692
	5326	3а 2018 г.	(753 764)								(754 014)
Краткосрочные - всего	5310	3а 2019 г.	2 859 617		6 856 997		(8 352 960)				1 363 654
в том числе:	5330	3а 2018 г.	8 856 266		15 418 146		(21 405 795)				2 859 617
Ценные бумаги	5311	3а 2019 г.									
	5331	3а 2018 г.									
Займы	5312	3а 2019 г.	2 281 466		6 856 997		(8 352 960)				785 503
	5332	3а 2018 г.	8 856 266		14 830 995		(21 405 795)				2 281 466
Депозиты	5313	3а 2019 г.									
	5333	3а 2018 г.									
Права требования	5314	3а 2019 г.	578 151								578 151
	5334	3а 2018 г.			587 151						578 151
Резерв под обесценение финансовых вло	5315	3а 2019 г.									
	5335	3а 2018 г.									
Финансовых вложений - Итого	5300	3а 2019 г.	55 777 344		11 962 248		(24 841 286)				42 898 307
	5320	3а 2018 г.	69 804 281		26 514 340		(40 532 273)				55 777 344

3. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления и затраты	Выбыло		Убытков от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости		
						Себестоимость	Резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	3а 2019 г.	23 378 900		24 752 030	(29 929 616)							
в том числе:	5420	3а 2018 г.	19 952 943		38 322 516	(34 896 558)			X		20 841 627	23 378 900	
Материалы	5401	3а 2019 г.	2 223		2 969	(2 969)					2 223		
	5421	3а 2018 г.	3 485		2 928	(4 190)					2 223		
Незавершенное производство	5402	3а 2019 г.	116 089		824 461	(892 545)							
	5422	3а 2018 г.	141 173		707 498	(732 283)					48 005		
Готовая продукция и товары для перепродажи	5403	3а 2019 г.	7 201 071		14 055 425	(13 130 854)					116 089		
	5423	3а 2018 г.	7 801 800		5 421 029	(14 274 809)					12 785 773		
Затраты по инвестиционным договорам	5404	3а 2019 г.	16 059 518		9 869 175	(15 903 248)					7 201 071		
	5424	3а 2018 г.	12 006 485		32 191 061	(19 885 276)					8 005 626		
Расходы будущих периодов	5405	3а 2019 г.									16 059 518		
	5425	3а 2018 г.											

4. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2019 г.	За 2018 г.
Материальные затраты	5610	2 977	2 750
Расходы на оплату труда	5620	50 041	113 860
Отчисления на социальные нужды	5630	10 179	25 000
Амортизация	5640	27 309	22 317
Прочие затраты, в т.ч.	5650	3 344 572	4 078 882
услуги по содержанию имущества, сдаваемого в аренду	5651	48 694	60 578
общехозяйственные расходы	5652	150 109	122 418
коммерческие расходы	5653	809 753	631 615
стоимость проданных объектов недвижимости	5654	2 384 710	3 264 271
Итого по элементам	5660	3 435 078	4 242 809
Изменение остатков (прирост(-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	68 085	23 412
Расходы по обычным видам деятельности	5600	3 503 163	4 266 221

5. Резервы под оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
Резервы под оценочные обязательства - всего	5700	408 028	3 336 527	(1 609 909)	(150 586)	1 984 060
в том числе:						
Резервы на оплату отпусков	5701	4 280	799	(5 079)		0
Плановые расходы по ИДП	5702	393 395	3 334 558	(1 594 498)	(150 586)	1 982 869
Резерв на выплату ежегодного вознагражд	5703	10 353	1 170	(10 332)		1 191

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	287 243	322 581	267 265
в том числе:				
Залог	5801	287 243	322 581	267 265
Выданные - всего	5810	65 506 403	32 662 470	24 000 000
в том числе:				
Залог и поручительство	5811	65 506 403	32 662 470	24 000 000

Руководитель

20 марта 2020 г.

Щуров Алексей Васильевич



**Приложение 3 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой)
отчетности АО «ПИК-Регион» за 2019 г.**

1. Отраслевые риски

Наиболее значимые, по мнению Общества, возможные изменения в отрасли. Предполагаемые действия Общества в случае изменения ситуации в отрасли: на внешнем рынке: в связи с отсутствием у Общества внешнеэкономической деятельности, рассматриваются только риски для внутреннего рынка

- на внутреннем рынке: возможны риски, связанные со спецификой развития отрасли строительства жилья при возникновении ряда факторов, которые могут негативно повлиять на сбыт эмитентом его продукции (работ, услуг), и возможные действия эмитента по уменьшению такого влияния:

- 1) снижение потребительского спроса на жилье;
- 2) снижения цен на жилье;
- 3) дефицит производственных мощностей;
- 4) сокращение свободных земельных площадей под жилую застройку в г. Москве и ближайшем Подмосковье;
- 5) изменение законодательства.

Возможные действия Общества по уменьшению влияния рисков, связанных с:

1. Снижением потребительского спроса:
 - проведение маркетинговых исследований, изучение региональных рынков, объемов и структуры спроса, изучение потребительских предпочтений и тенденций их развития;
 - проведение эффективных маркетинговых акций, направленных на расширение потребительского спроса, привлечение новых потенциальных потребителей за счет различных программ рассрочки и кредитования;
 - внедрение в производство и строительство новых современных проектных решений и технологий, повышающих потребительские свойства и качество выпускаемой продукции;
 - участие в государственных контрактах по оптовой закупке жилья для государственных нужд, включая региональные жилищные программы, Минобороны, ФЖКХ, Минрегионразвития;
 - увеличение количества дополнительных услуг и сервисов (юридические консультации, содействие в регистрации прав на недвижимость, управление и эксплуатация построенных объектов);
 - региональная и продуктовая диверсификация.
2. Снижением цен на жилье:
 - постоянный мониторинг и исследование рынка жилой недвижимости по основным показателям динамики цен и объемов предложения, анализ факторов, влияющих на уровень цен, построение прогнозов и различных сценариев развития рынка, стресс-тест
 - эффективная политика ценообразования в пределах бюджета строительной программы;

- повышение эффективности управления и контроля затрат, снижение производственных и управленческих издержек;
3. Дефицитом производственных мощностей:
- развитие собственной производственной базы;
 - создание стратегических партнерств с крупными строительными компаниями и поставщиками строительных материалов.
4. Сокращением свободных земельных площадей под жилую застройку в г. Москве и ближайшем Подмосковье:
- повышение эффективности управления имеющимся земельным банком;
 - участие в аукционах на приобретение новых земельных участков, проводимых фондом РЖС, и приобретение земельных участков на более выгодных, чем до кризиса условиях.
5. Изменением законодательства:
- мониторинг, изучение и своевременный учет изменений в законодательстве, регулирующего строительную сферу, рынок жилой недвижимости, ипотеку и сферу банковского кредитования;
 - участие в различных профессиональных союзах (СРО) и общественных организациях: АСР (Ассоциация Строителей России), ТПП (Торгово-промышленная палата);
 - участие в различных рабочих группах по совершенствованию законодательства в качестве экспертов рынка недвижимости и строительства
6. Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности, и их влияние на деятельность Общества и исполнение обязательств:
- на внешнем рынке: в связи с отсутствием у Общества внешнеэкономической деятельности, рассматриваются только риски для внутреннего рынка
 - на внутреннем рынке: изменение цен на основные строительные материалы в сторону роста увеличивает себестоимость строительной продукции для Общества и ухудшает показатели эффективности.
7. Цены на основные материалы, сырье и услуги подрядных и строительных организаций, используемых в строительстве объектов жилья, контролируются и это позволяет Обществу снижать затраты на строительство.
8. Предпринимаемые действия, направленные на управление рисками:
- Общество имеет возможность выбирать наиболее благоприятные ресурсные источники как на внешнем, так и на внутреннем рынке, что позволяет ему контролировать затраты на приобретаемые материалы и сырье;
 - эффективный внутренний контроль затрат Обществом;
 - система тендеров при выборе наиболее эффективных поставщиков и подрядных организаций;
 - использование при разработке стратегии Общества и расчетов эффективности консервативных прогнозов, предусматривающих возможность анализа деятельности в условиях снижения маржи, проведение стресс-тестов и иные меры, направленные на оценку финансовой устойчивости компании;
 - проведение маркетинговых исследований, анализ региональных рынков и прогнозирование динамики цен и ёмкости рынков в регионах присутствия Общества;
 - тщательное планирование и проработка новых девелоперских проектов с учетом консервативных сценариев развития рынка;
 - разработка комплекса мер по диверсификации рисков при осуществлении

основной деятельности Общества в различных регионах и сегментах рынка недвижимости.

Против роста

- Стагнация российской экономики
- Стагнация уровня доходов населения
- Продолжающийся вывод капиталов за рубеж
- Снизившаяся инвестиционная привлекательность рынка жилья
- Рост тарифной, налоговой и кредитной нагрузки на население

За рост

- Дефицит качественного жилья в Московском регионе — 20 кв. м на человека
- Дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования
- Продолжающийся миграционный прирост населения в Московском регионе
- Новые требования властей, ограничивающие запуск новых проектов, т.е. снижающие объем предложения

2. Страновые и региональные риски

Основная производственная деятельность Общества осуществляется в Российской Федерации, преимущественно в Московском регионе.

Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях экономического и политического кризиса, являющегося последствиями введенных странами Евросоюза и США санкций против России в связи с дестабилизацией ситуации в Украине.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала.

В настоящий момент руководство Общества не может достоверно оценить, какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем, в частности, в связи с нестабильностью на валютных и фондовых рынках, и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе его деятельности:

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

Отдельные проявления терроризма могут привести к негативным политическим, социальным и экономическим последствиям, в том числе к росту национализма и насилия и, как следствие, появляется вероятность введения чрезвычайного положения в регионе деятельности Общества. Кроме того, в регионе деятельности Общества существует возможность возникновения внутренних социальных конфликтов (забастовок и народных волнений) из-за разницы социального уровня и качества жизни населения. Риски военных конфликтов в Москве и Московской области минимальны.

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

Регионы деятельности Общества (Москва и Московская область) характеризуются отсутствием повышенной опасности стихийных бедствий, имеют устойчивый климат и, в основном, не подвержены природным катаклизмам. Однако последствия возможных аварий и катастроф на транспорте и дорожных сетях, в коммунальных системах жизнеобеспечения городов и промышленных объектах могут значительно ограничить возможности Общества, привести к наступлению форс-мажорных обстоятельств и невыполнению Обществом принятых на себя обязательств.

В настоящее время деятельность Общества ведется в основном в Московском регионе: г. Москве и Московской области (г. Дмитров, г. Долгопрудный, г. Одинцово, г. Мытищи, г. Люберцы, г. Химки с его районами комплексной застройки Новокуркино и «Левобережный»), а также в городах: Ростов-на-Дону, Новороссийск, Омск, Нижний Новгород, Ярославль, Калининград, Пермь, Калуга, Обнинск. Поскольку все указанные выше регионы России в которых осуществляет свою деятельность Общество, находятся примерно в равных геополитических и экологических условиях, указанные ниже региональные риски распространяются на них в одинаковой степени. Большинство городов, в которых сосредоточена деятельность Общества, являются крупными промышленными центрами, с хорошо развитой социально-экономической инфраструктурой, диверсифицированной промышленностью, растущей потребностью населения в улучшении жилищных условий.

В настоящее время с целью снижения издержек дальнейшее экстенсивное расширение деятельности в новые регионы приостановлено.

Предпринимаемые действия, направленные на уменьшение рисков, связанных региональными рисками:

- проведение маркетинговых исследований, изучение региональных рынков, оценка потенциала их роста и перспективности с точки зрения развития инвестиционно-девелоперской деятельности;
- участие в осуществляемых на федеральном и региональном уровне программах, направленных на поддержку жилищного строительства и обеспечение граждан жильем.
- продуктовая диверсификация продукции, контроль за издержками, выбор наиболее эффективных направлений развития.

В качестве приоритетного направления развития Общества рассматривается поддержание необходимой географической диверсификации деятельности в инвестиционно привлекательных регионах, в которых Общество имеет хорошую производственную базу, необходимый земельный банк, может рассчитывать на поддержку со стороны федеральных и региональных властей по стимулированию жилищного строительства.

3. Финансовые риски

Участие в инвестиционной деятельности на рынке жилья накладывает на Общество обязательства по финансированию строительства. Реализация строительных проектов требует масштабных инвестиций, а также механизмов финансирования, включая:

- вложение собственных средств;
- использование заемных ресурсов, включая кредитные линии банков;
- иные инструменты финансирования строительных программ.

Привлечение заемных средств на ранних стадиях реализации строительного проекта позволяет получить значительный экономический эффект и является нормой для крупных застройщиков.

В настоящее время с учетом сложной финансовой ситуации на рынке, привлечение

средств на ранних стадиях строительства стало более сложной задачей. Обществом накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов, а также большой опыт взаимодействия с финансовыми институтами, что дало возможность провести реструктуризацию задолженности и выбрать наиболее эффективные графики погашения основного долга и процентов, что в итоге приведет к уменьшению финансовых рисков. Подверженность финансового состояния Общества, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Финансовое состояние и результат финансово-хозяйственной деятельности Общества напрямую не зависит от колебания курса рубля к доллару США, что является фактором валютного риска. Основную часть расчетов Общество проводит в российской валюте. Общество использует в своей деятельности кредитные ресурсы. У Общества нет кредитов в иностранной валюте.

Влияние инфляции, а также предполагаемые действия по уменьшению указанного риска:

Инфляция сказывается как на деятельности дочерних обществ, так и на деятельности Общества. Рост инфляционных показателей в Российской Федерации может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей и т.д. и могут оказать негативное влияние на деятельность Общества. Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, и большинство расходов выражены в российских рублях. В результате инфляции затруднен контроль расходов на сырье, материалы и выплату заработной платы работникам. Рост инфляции может негативно сказаться на результатах деятельности дочерних предприятий и их финансовом состоянии, а следовательно косвенно сказаться на финансовом состоянии Общества.

Предполагаемые действия Общества на случай увеличения показателей инфляции: Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства Российской Федерации, Общество планирует принять необходимые меры по ограничению роста непроизводственных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами аналитиков, а именно – при увеличении темпов инфляции до 25-30% в год (критический уровень), Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции.

Состав мероприятий, планируемых к осуществлению Обществом в случае возникновения отрицательного влияния изменения инфляции, схож с мерами, применяемыми для снижения негативного воздействия изменения валютных курсов и процентных ставок:

- пересмотреть структуру финансирования;
- оптимизировать затратную часть деятельности;
- пересмотреть программы капиталовложений и заимствований;
- принять меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности.

Показатели финансовой отчетности, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков:

Наиболее подвержена указанным финансовым рискам прибыль.

Риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Ухудшение ситуации на финансовых рынках может привести к снижению прибыли, возникновению трудностей в привлечении финансирования и в свою очередь может негативно сказаться на объемах деятельности Общества в будущем.

4. Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью Общества, в том числе риски, связанные с:

1) изменением налогового законодательства:

Общество является крупнейшим налогоплательщиком, деятельность которого построена на принципах добросовестности и открытости информации налоговым органам.

Общество является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога и иных налогов и сборов. Налоговое законодательство является отраслью права, положения которой подвергаются частым изменениям, дополнениям и уточнениям. В Налоговый Кодекс РФ вносятся изменения и дополнения, касающиеся общих вопросов налогообложения, а также порядка исчисления и уплаты отдельных налогов.

К наиболее важным изменениям, вступившим в силу с 01 января 2014 года можно отнести:

- завершение некоторых переходных положений о порядке вступления в силу норм Налогового кодекса РФ о контролируемых сделках;
- уточнение порядка определения налоговой базы по доходам, полученным от долевого участия в других организациях.

Описанные изменения указывают на продолжающееся реформирование налогового законодательства, введение новых налоговых институтов, широко применяемых в мировой практике, учет отраслевой специфики при разработке налоговых законопроектов.

Общество осуществляет постоянный мониторинг изменений, вносимых в налоговое законодательство, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на деятельность, в связи с чем вероятность возникновения рисков, связанных с изменением законодательства о налогах и сборах, оценивается как незначительная.

2) изменением таможенных процедур: Общество не осуществляет свою деятельность на внешних рынках. Исходя из этого, рассматривает риски, связанные с изменением таможенных процедур, как минимальные.

3) изменением требований по лицензированию основной деятельности либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): Все лицензионные условия и требования действующего законодательства РФ соблюдаются Обществом.

С 1 января 2010 года основная деятельность Общества не лицензируется.

4) изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

5. Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, свойственные исключительно Обществу, в том числе риски, связанные с:

1) Текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

Судебных процессов, участие в которых может существенным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, в настоящий момент по оценке Общества нет.

2) Возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества:

У Общества существует риск возможной ответственности по долгам третьих лиц. В основном третьими лицами являются дочерние общества и головная компания. В этой связи вероятность наступления риска возможной ответственности не высока, это обусловлено контролем со стороны головной компании за финансовой деятельностью

своих дочерних обществ.

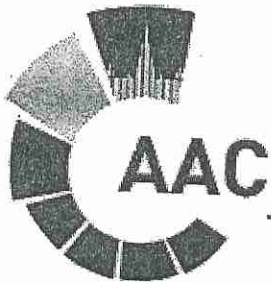
3) Возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества:
Операционные риски в первую очередь могут быть связаны с возможной потерей потребителей, на оборот с которыми приходилось бы более 10 процентов общей выручки от продажи продукции. Основная доля продаж Общества приходится на реализацию жилья в розницу различным частным инвесторам, доля каждого из которых в общем обороте от продаж незначительна, то подобный риск можно считать для Общества несущественным.

Руководитель

20 марта 2020 г.



Щуров Алексей Васильевич



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.
т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, www.auditor-sro.org, info@auditor-sro.org

ВЫПИСКА

из реестра аудиторов и аудиторских организаций
Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество»

«05» февраля 2020 г.

№ 1029-Ю/20

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг" в том, что аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

полное наименование аудиторской организации

регион г. Москва, имеющая основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027739541664, является членом СРО ААС и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 30 марта 2012 г. за основным регистрационным номером:

1	1	2	0	6	0	0	7	6	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(основной регистрационный номер записи)



Руководитель СРО ААС

(подпись)

О.А. Носова

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Генеральный директор
ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"
Агаркова Ю.А.





Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 4 лист ___
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ю.А. Агаркова".

Агаркова Ю.А.