

ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам  
Акционерного общества  
«Специализированный Застройщик  
«Первая Ипотечная Компания - Регион»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный Застройщик «Первая Ипотечная Компания - Регион» (ОГРН 1027700214189, 141801, Московская область, город Дмитров, улица Профессиональная, дом 4), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2020 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 2020 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 «Специализированный Застройщик «Первая Ипотечная Компания - Регион» по состоянию на «31» декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **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

заклучения. 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 и лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



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

«25» марта 2021 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"</b>	по ОКПО	<b>41074364</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7729118074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>141800, Московская обл, Дмитров г, Профессиональная ул, д. № 4</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714176877</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1027739541664</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	318 291	309 629	365 017
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	25 736	33 259	34 562
	Финансовые вложения	1170	40 126 797	41 504 653	52 917 730
	Отложенные налоговые активы	1180	650 817	1 023 475	867 876
	Прочие внеоборотные активы	1190	26 464	28 255	78 007
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>41 148 105</b>	<b>42 899 271</b>	<b>54 263 191</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	11 175 083	20 841 628	23 378 901
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	621	2 223	2 223
	Расходы на продажу	12102	61 832	48 005	116 089
	Объекты недвижимости для продажи	12103	5 047 144	12 785 773	7 201 071
	Готовая продукция	12104	-	-	-
	Товары	12105	187 376	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12106	5 878 110	8 005 626	16 059 518
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	81 978	110 508	84 015
	Дебиторская задолженность	1230	18 772 892	19 035 196	20 188 467
	в том числе:				

Расчеты с покупателями и заказчиками долгосрочные	12301	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, долгосрочные	12302	-	-	169
Авансы выданные по инвестиционным договорам, долгосрочные	12303	-	856 717	866 017
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочные	12304	-	12 982	12 982
Расчеты с покупателями и заказчиками краткосрочные	12305	1 005 311	723 938	608 185
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочные	12306	296 124	539 390	980 198
Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	12307	4 341 092	5 307 753	7 258 891
Расчеты по налогам и сборам	12308	3 933	352 103	399 329
Расчеты по социальному страхованию	12309	3 276	3 291	399
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочные	12310	13 123 157	11 239 022	10 062 297
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	941 371	1 419 676	2 859 617
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 367 454	7 391 791	20 397 975
Прочие оборотные активы	1260	104 937	80 755	88 585
Итого по разделу II	1200	39 443 715	48 879 554	66 997 560
<b>БАЛАНС</b>	1600	80 591 820	91 778 825	121 260 751

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	5 240 471	4 174 970	6 188 181
	Итого по разделу III	1300	15 817 938	14 752 437	16 765 648
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	36 517 087	4 694 959	15
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14102	32 268 833	4 592 560	15
	Проценты по долгосрочным займам	14105	4 248 254	102 399	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30 206	11 152	11 145
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	673 873	1 698 449	7 038 832
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	673 873	1 540 109	6 792 288
	Итого по разделу IV	1400	37 221 167	6 404 560	7 049 992
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	4 196 586	34 007 025	47 621 892
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	3 371 588	32 395 206	44 117 663
	Проценты по краткосрочным займам	15104	824 998	1 611 819	3 504 229
	Кредиторская задолженность	1520	22 098 008	34 630 744	49 415 191
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 459 518	1 611 651	1 600 081
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 561 723	2 319 011	2 386 523
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	15203	271 193	106 972	107 737
	Задолженность перед персоналом по оплате труда	15204	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15205	54 747	14 651	4 006
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15206	1	5	818
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15207	9 424 320	9 930 623	18 000 000
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	122 065	175 049	5 268 357
	Задолженность по финансированию инвестиционных договоров	15209	190 493	273 569	354 763
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15210	8 013 946	20 199 213	21 692 906
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 258 121	1 984 059	408 028
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	942	1 191	14 633
	Резервы ИДП	15402	1 257 179	1 982 868	393 395
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	27 552 715	70 621 828	97 445 111
	<b>БАЛАНС</b>	1700	80 591 820	91 778 825	121 260 751

Руководитель  **Дуров Алексей Васильевич**  
(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"</b>		<b>41074364</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7729118074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>Выручка</b>	<b>2110</b>	<b>12 752 653</b>	<b>8 733 698</b>
	в том числе:		-	-
	<b>Себестоимость продаж</b>	<b>2120</b>	<b>(4 727 889)</b>	<b>(2 384 710)</b>
	в том числе:		-	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>8 024 764</b>	<b>6 348 988</b>
	<b>Коммерческие расходы</b>	<b>2210</b>	<b>(1 671 244)</b>	<b>(892 545)</b>
	<b>Управленческие расходы</b>	<b>2220</b>	<b>(129 867)</b>	<b>(225 907)</b>
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>6 223 653</b>	<b>5 230 536</b>
	<b>Доходы от участия в других организациях</b>	<b>2310</b>	<b>6 284 509</b>	<b>11 188 628</b>
	<b>Проценты к получению</b>	<b>2320</b>	<b>633 292</b>	<b>1 629 482</b>
	<b>Проценты к уплате</b>	<b>2330</b>	<b>(3 900 598)</b>	<b>(4 325 290)</b>
	<b>Прочие доходы</b>	<b>2340</b>	<b>2 760 460</b>	<b>9 744 898</b>
	<b>Прочие расходы</b>	<b>2350</b>	<b>(2 729 226)</b>	<b>(12 936 891)</b>
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>9 272 090</b>	<b>10 531 363</b>
	<b>Налог на прибыль</b>	<b>2410</b>	<b>(749 978)</b>	<b>155 456</b>
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(348 181)	(136)
	отложенный налог на прибыль	2412	(401 798)	155 592
	<b>Прочее</b>	<b>2460</b>	<b>10 086</b>	<b>(29)</b>
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>8 532 198</b>	<b>10 686 790</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 532 198	10 686 790
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

8 марта 2021 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		<b>Коды</b>		
		<b>0710004</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
		<b>41074364</b>		
		<b>7729118074</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		<b>12267</b>	<b>16</b>	
		<b>384</b>		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / 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 2018 г.	3100	10 033 400	-	540 667	3 400	6 188 181	16 765 648
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 686 789	10 686 789
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	10 686 789	10 686 789
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(12 700 000)	(12 700 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(12 700 000)	(12 700 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10 033 400	-	540 667	3 400	4 174 970	14 752 437
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	8 532 198	8 532 198
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8 532 198	8 532 198
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 466 697)	(7 466 697)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(7 466 697)	(7 466 697)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10 033 400	-	540 667	3 400	5 240 471	15 817 938

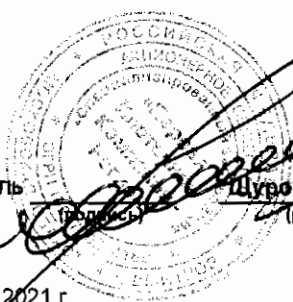
## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	15 817 938	14 752 437	16 765 648

Руководитель



Щуров Алексей Васильевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"</b>	ИНН	<b>41074364</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7729118074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКЕИ	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	8 744 973	13 215 238
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 130 186	2 416 816
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	18 044	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступления инвестиционных взносов	4115	4 451 577	10 742 880
Возврат ранее направленных средств по соинвестированию и на долевое участие в строительстве	4116	-	13 163
прочие поступления	4119	145 166	42 379
Платежи - всего	4120	(4 867 325)	(15 175 736)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 569 945)	(1 343 751)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 142)	(76 558)
процентов по долговым обязательствам	4123	(546 954)	(6 115 302)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(30 190)	(7 130 096)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 202 932)	-
Возвраты покупателям (ДКП)	4127	(1 361)	(1 174)
Возврат инвестиционных взносов (ДДУ)	4128	(50 674)	(178 892)
прочие платежи	4129	(460 127)	(329 963)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 877 648	(1 960 498)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	7 123 778	29 310 418
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	368 177	10 639 367
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	569 521	8 887 537
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 186 080	9 783 514
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(33 797)	(13 367 219)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(33 797)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(21 817)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(13 345 402)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 089 981	15 943 199

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	237 712	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	237 712	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(10 229 677)	(26 988 646)
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	(7 973 000)	(20 769 377)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 585 057)	(5 129 912)
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
Денежный вклад в имущество дочернего общества	4325	-	(1 089 357)
прочие платежи	4329	(671 620)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(9 991 965)	(26 988 646)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>975 664</b>	<b>(13 005 945)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>7 391 790</b>	<b>20 397 975</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>8 367 454</b>	<b>7 391 790</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(240)

Руководитель  **Журов Алексей Васильевич**  
(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.



) )

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

) )

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

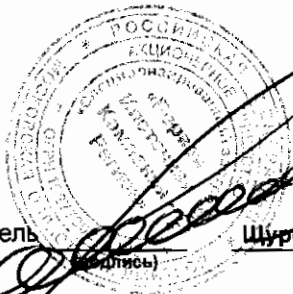
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-



Руководитель

**Щуров Алексей Васильевич**

(расшифровка подписи)

3 Марта 2021 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		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	5200	за 2020г.	436 203	(126 574)	34 761	(538)	238	(26 412)	-	-	470 427	(152 136)
	5210	за 2019г.	-	-	-	-	-	(126 574)	-	-	436 203	(126 574)
в том числе:												
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	10 570	(3 007)	765	(538)	238	(1 900)	-	-	10 798	(4 289)
	5211	за 2019г.	-	-	-	-	-	(3 007)	-	-	10 570	(3 007)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2020г.	953	(281)	51	-	-	(197)	-	-	1 004	(478)
	5212	за 2019г.	-	-	-	-	-	(281)	-	-	953	(281)
Офисное оборудование	5203	за 2020г.	5 404	(2 907)	104	-	-	(1 005)	-	-	5 508	(3 680)
	5213	за 2019г.	-	-	-	-	-	(2 907)	-	-	5 404	(2 907)
Сооружения	5204	за 2020г.	11 081	(2 865)	1 297	-	-	(427)	-	-	12 378	(3 292)
	5214	за 2019г.	-	-	-	-	-	(2 865)	-	-	11 081	(2 865)
Другие виды основных средств	5205	за 2020г.	454	(328)	58	-	-	(32)	-	-	512	(361)
	5215	за 2019г.	-	-	-	-	-	(328)	-	-	454	(328)
Здания	5206	за 2020г.	407 741	(117 186)	32 485	-	-	(22 851)	-	-	440 226	(140 036)
	5216	за 2019г.	-	-	-	-	-	(117 186)	-	-	407 741	(117 186)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	37 726	(4 467)	-	(7 176)	954	(1 302)	-	-	30 551	(4 815)
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	(4 467)	-	-	37 726	(4 467)
в том числе:												
Здания	5221	за 2020г.	37 726	(4 467)	-	(7 176)	954	(1 302)	-	-	30 551	(4 815)
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	(4 467)	-	-	37 726	(4 467)

) )

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	28 255	35 413	(2 443)	(34 761)	26 464
	5250	за 2019г.	78 007	28 114	-	(77 866)	28 255
в том числе:							
Другие виды основных средств	5241	за 2020г.	28 255	35 413	(2 443)	(34 761)	26 464
	5251	за 2019г.	78 007	28 114	-	(77 866)	28 255

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	5 719 302	5 719 302	5 719 302
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

Щуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.

22

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. 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)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	41 534 650	-	13 983 795	(15 391 651)	-	-	-	40 126 796	-
	5311	за 2019г.	52 917 731	-	5 105 251	(16 488 328)	-	-	-	41 534 650	-
в том числе:											
Доли	5302	за 2020г.	23 760 842	-	13 960 888	(12 529 762)	-	-	-	28 191 968	-
	5312	за 2019г.	3 828 626	-	5 084 550	(16 609 967)	-	-	-	26 760 842	-
Акции	5303	за 2020г.	14 695 419	-	250	(2 760 839)	-	-	-	11 934 830	-
	5313	за 2019г.	15 327 794	-	-	(632 375)	-	-	-	14 695 419	-
Займы	5304	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги		за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие		за 2020г.	78 393	-	22 657	(101 050)	-	-	-	-	-
		за 2019г.	57 692	-	20 701	-	-	-	-	78 393	-
Резервы под обесценение финансовых вложений		за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2019г.	(754 014)	-	-	754 014	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Ценные бумаги	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы	5307	за 2020г.	785 503	-	56 316	(338 710)	-	-	-	503 109	-
	5317	за 2019г.	2 281 466	-	6 856 997	(8 352 960)	-	-	-	785 503	-
Депозиты	5308	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права требования	5309	за 2020г.	578 151	-	179 111	(319 000)	-	-	-	438 262	-
	5319	за 2019г.	578 151	-	-	-	-	-	-	578 151	-
Резерв под обесценение финансовых вложений		за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	41 534 650	-	13 983 795	(15 391 651)	-	-	-	40 126 796	-
	5310	за 2019г.	52 917 731	-	5 105 251	(16 488 328)	-	-	-	41 534 650	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Щуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.



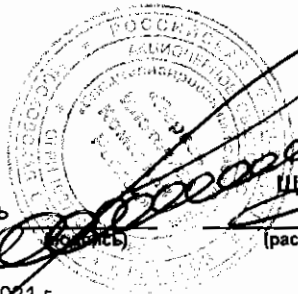
**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2020г.	20 841 628	-	-	-	-	-	-	X	11 175 083	-
	5420	за 2019г.	23 378 901	-	-	-	-	-	-	X	20 841 628	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	2 223	-	10	(1 612)	-	-	-	-	621	-
	5421	за 2019г.	2 223	-	2 223	-	-	-	-	-	2 223	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	187 376	-	-	-	-	-	187 376	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	48 005	-	1 685 071	(1 671 244)	-	-	-	-	61 832	-
	5426	за 2019г.	116 089	-	824 660	(892 744)	-	-	-	-	48 005	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты недвижимости для продажи	5408	за 2020г.	12 785 773	-	7 433 270	(15 171 900)	-	-	-	-	5 047 144	-
	5428	за 2019г.	7 201 071	-	32 020 346	(26 435 644)	-	-	-	-	12 785 773	-
Затраты на строительство и проектирование	5409	за 2020г.	8 005 626	-	17 282 884	(19 410 400)	-	-	-	-	5 878 110	-
	5429	за 2019г.	16 059 518	-	31 231 862	(39 285 754)	-	-	-	-	8 005 626	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель



Шуров Алексей  
Басильевич  
(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	869 699	-	-	-	(869 699)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019г.	879 168	-	-	-	(9 469)	-	-	-	-	-	-	869 699	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	169	-	-	-	(169)	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	856 717	-	-	-	(856 717)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	866 017	-	-	-	(9 300)	-	-	-	-	-	-	856 717	-
Прочая	5504	за 2020г.	12 982	-	-	-	(12 982)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	12 982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 982	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	18 617 522	(451 865)	19 806 554	-	(19 260 545)	-	61 227	-	-	-	-	19 163 529	(390 637)
	5530	за 2019г.	19 761 164	(451 865)	78 786 535	-	(79 930 177)	-	-	-	-	-	-	18 617 522	(451 865)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	727 936	(3 998)	6 378 507	-	(6 097 134)	-	-	-	-	-	-	1 009 309	(3 998)
	5531	за 2019г.	612 182	(3 998)	3 131 107	-	(3 015 353)	-	-	-	-	-	-	727 936	(3 998)
Авансы выданные	5512	за 2020г.	539 390	-	272 171	-	(515 437)	-	-	-	-	-	-	296 124	-
	5532	за 2019г.	980 038	-	1 387 388	-	(1 828 036)	-	-	-	-	-	-	539 390	-
Прочая	5513	за 2020г.	17 350 196	(447 867)	13 155 876	-	(12 647 975)	-	61 227	-	-	-	-	17 858 097	(386 640)
	5533	за 2019г.	18 168 944	(447 867)	74 268 040	-	(75 086 788)	-	-	-	-	-	-	17 350 196	(447 867)
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2020г.	19 487 221	(451 865)	19 806 554	-	(20 130 244)	-	61 227	X	X	X	X	19 163 529	(390 637)
	5520	за 2019г.	20 640 332	(451 865)	78 786 535	-	(79 939 646)	-	-	X	X	X	X	19 487 221	(451 865)

27

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	6 393 408	27 676 273	4 145 855	-	-	(1 024 576)	-	-	-	37 190 960
	5571	за 2019г.	7 036 847	7 906 823	102 399	-	-	(8 654 661)	-	-	-	6 393 408
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	4 694 959	27 676 273	4 145 855	-	-	-	-	-	-	36 517 087
	5573	за 2019г.	15	4 592 545	102 399	-	-	-	-	-	-	4 694 959
прочая	5554	за 2020г.	1 698 449	-	-	-	-	(1 024 576)	-	-	-	673 873
	5574	за 2019г.	7 036 832	3 314 278	-	-	-	(8 654 661)	-	-	-	1 698 449
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	68 637 769	48 600 915	313 558	(92 282 225)	-	1 024 576	-	-	-	26 294 593
	5580	за 2019г.	97 037 083	64 713 615	4 222 891	(105 990 481)	-	8 654 661	-	-	-	68 637 769
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	1 611 651	293 188	-	(445 321)	-	-	-	-	-	1 459 518
	5581	за 2019г.	1 600 081	282 933	-	(271 363)	-	-	-	-	-	1 611 651
авансы полученные	5562	за 2020г.	2 319 011	5 771 559	-	(5 528 847)	-	-	-	-	-	2 561 723
	5582	за 2019г.	2 386 523	2 572 709	-	(2 640 221)	-	-	-	-	-	2 319 011
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	14 651	248 621	-	(208 525)	-	-	-	-	-	54 747
	5583	за 2019г.	4 006	212 181	-	(201 536)	-	-	-	-	-	14 651
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	34 007 025	-	313 558	(30 123 997)	-	-	-	-	-	4 196 586
	5585	за 2019г.	47 621 892	-	4 222 891	(17 837 758)	-	-	-	-	-	34 007 025
прочая	5566	за 2020г.	30 685 431	42 287 547	-	(55 975 535)	-	1 024 576	-	-	-	18 022 019
	5586	за 2019г.	45 424 581	61 645 792	-	(85 039 603)	-	8 654 661	-	-	-	30 685 431
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2020г.	75 031 177	76 277 188	4 459 413	(92 282 225)	-	X	X	X	-	63 485 553
	5570	за 2019г.	104 075 930	72 620 438	4 325 290	(105 990 481)	-	X	X	X	-	75 031 177

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Щуров Алексей  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	10	2 977
Расходы на оплату труда	5620	4 394	50 041
Отчисления на социальные нужды	5630	1 304	10 179
Амортизация	5640	27 715	27 309
Прочие затраты	5650	1 810 294	3 344 572
Итого по элементам	5660	1 843 717	3 435 078
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(13 828)	68 085
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 829 889	3 503 163

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

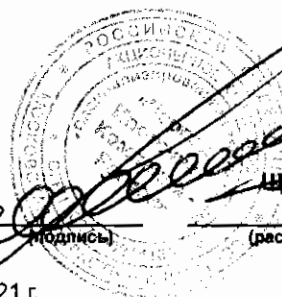
Руководитель

(подпись)

Щуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 984 060	1 284 423	(2 063 285)	(1 089 035)	1 258 121
в том числе:						
Резервы на оплату отпусков	5701	-	568	(146)	-	422
Плановые расходы по ИДП	5702	1 982 869	1 283 735	(2 062 348)	(1 089 035)	115 221
Резерв на гарантийное обслуживание	5703	-	1 141 957	-	-	1 141 957
Резерв на выплату ежегодного вознаграждения	5704	1 191	120	(791)	-	520

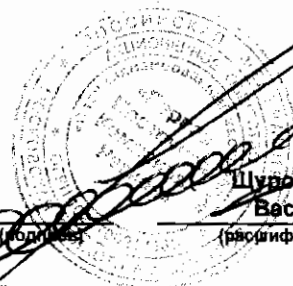
Руководитель

(подпись)

Шуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

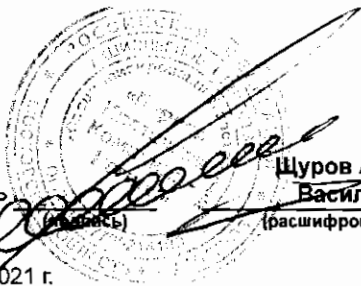
3 марта 2021 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	287 242	287 242	322 581
в том числе:				
Залог	5801	287 242	287 242	322 581
Выданные - всего	5810	65 506 403	65 506 403	3 266 247
в том числе:				
Залог и поручительство	5811	65 506 403	65 506 403	32 662 470

Руководитель



**Щуров Алексей  
Васильевич**

(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.

32



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2020г.		за 2019г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2020г.	5910	-	-	-	-
	за 2019г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2020г.	5911	-	-	-	-
	за 2019г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Щуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2021 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК - РЕГИОН»**  
за 2020 год

**1. Информация о предприятии.**

1.1 Организационно-правовая форма – Акционерное общество

1.2 Наименование:

В отчетном периоде на основании Решения единственного акционера б/н от 08.04.2020 было изменено фирменное наименование Общества, внесены изменения в Устав Общества, утверждена новая редакция Устава от 08.04.2020. государственная регистрация нового фирменного наименования прошла 21.04.2020 г., регистрационный № 2205002101929.

Прежнее наименование Общества:

-полное: Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания – Регион»

-сокращенное: АО «ПИК-Регион»

Новое наименование Общества:

-полное: Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Первая Ипотечная Компания – Регион»

-сокращенное: АО «Специализированный застройщик «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: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.6 Среднегодовая численность работающих за 2020 год составляет 4 человека

Среднегодовая численность работающих за 2019 год составляет 7 человек

1.7 Аудитор АО «Специализированный застройщик «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.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 2020 г. – 692 тыс. руб.

Вознаграждение управленческого персонала за 2019 г. – 30 193 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:

Генеральный директор Щуров Алексей Васильевич

## **5. Состав Совета директоров АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион».**

С 09 мая 2015 г. Совет директоров не создавался.

## **6. Состав Ревизионной комиссии АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион».**

На 2020 г.

Молчанова Елена Александровна

Сигачёва Наталья Ивановна

Голимбовская Екатерина Викторовна

## **7. Система внутреннего контроля Общества.**

Бухгалтерский учет ведет привлеченная организация – ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК» на основании договора № Д730436/19 от 24.04.2019 на бухгалтерское обслуживание.

### **Виды внутреннего контроля:**

- Постоянный контроль (предварительный и текущий) за совершением финансовых операций, и прочих событий в точных суммах, на надлежащих счетах и в должные отчетные

периоды. Постоянный контроль производится на протяжении процесса совершения финансовых операций и прочих событий в соответствии с нормативными актами, в том числе с применением средств автоматизации и информационных технологий;

-Последующий контроль (периодические проверки, ревизии), запланированные заранее или проводимые при необходимости в соответствии с установленными требованиями.

#### **Исполнители внутреннего контроля:**

- Бухгалтерия привлеченной организации и сотрудники совершающие финансовые операции и прочие операции – осуществляют постоянный контроль;

- Генеральный директор предприятия или уполномоченные им работники – осуществляют последующий контроль.

#### **Способы организации внутреннего контроля.**

Постоянный контроль:

– возможность доступа к активам и записям только по разрешению генерального директора;

– соблюдение порядка подписания и утверждения первичных учетных документов;

– обработка и контроль оформляемых документов в целях соблюдения требований законодательства.

Последующий контроль:

– организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;

– организация хранения бухгалтерских документов, электронных носителей информации, архивирования, порядка уничтожения после истечения сроков хранения;

– регулярное сопоставление учтенных активов с активами, имеющимися в наличии, путем проведения инвентаризации, подписания актов сверок с контрагентами и принятие надлежащих мер в отношении любых расхождений;

– анализ и проверка финансовой и бухгалтерской документации, отчетности, определение качества соблюдения финансовой дисциплины, выявление нарушений, принятие мер по предупреждению и устранению нарушений;

– выявление и оценка потенциальных и существующих рисков, которые могут негативно повлиять на деятельность предприятия.

#### **8. 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.

#### **Денежные средства и эквиваленты.**

Денежные средства включают в себя наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

Кассовые операции осуществляются в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».

Осуществление валютных операций в Российской Федерации регулируется положениями Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле».

Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества и средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса в течение месяца не производится.

Порядок осуществления расчетов по аккредитиву, расчетов чеками осуществляется в соответствии с требованиями Положения о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденным Банком России 19.06.2012 № 383-П.

В соответствии ПБУ\_23/2011\_5 денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до трех месяцев;

- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через три месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до трех месяцев, либо срок погашения которых по условиям договора наступает менее чем через три месяца после отчетной даты; высоколиквидные облигации.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

#### **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:

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

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

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 76.06 К 37, 38 – списываются затраты, связанные с процессом инвестирования строительства жилых или нежилых помещений по конкретному адресу. Д 76.06 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.

#### **9. 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 2019 года – 61,9057 руб. за 1 долл. США

31 декабря 2020 года – 73,8757 руб. за 1 долл. США

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

31 декабря 2019 года – 69,3406 руб. за 1 Евро

31 декабря 2020 года – 90,6824 руб. за 1 Евро

<b>Курсовые разницы в 2020 г.</b>	<b>В составе доходов тыс. руб.</b>	<b>В составе расходов тыс. руб.</b>
Курсовые разницы по активам и обязательствам, подлежащим оплате в рублях (свернуто)	65	-

## 10. Информация о финансовых вложениях

На 31.12.2020 резерв под обесценение финансовых вложений (доли) не создавался. В 2019 году 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
<b>Итого</b>	<b>754 014</b>	

## 11. Информация о кредитах и займах

В 2019 г. и 2020 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 2020 г. составила **3 900 598 тыс. руб.**

В 2019 г. и в 2020 г. такие расходы не включались в стоимость инвестиционного актива. Они полностью включены в прочие расходы.

## 12. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденному Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г № 153н (далее ПБУ 14/2007).

Нематериальных активов на начало отчетного периода у общества не было. В течении отчетного периода нематериальные активы не приобретались, на конец отчетного периода нематериальных активов у Общества нет.

## 13. Информация об основных средствах

**Арендованные нежилые помещения на 31.12.2020 г.:**

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

**Объекты основных средств, сдаваемые в аренду на 31.12.2020 г.**

п/п	Наименование основного средства	Площадь кв.м.	Первоначальная стоимость тыс.руб.
<b>Здания</b>			
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	216.090
3	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.2), инв.№00000426	2.672,10	33.564
4	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.3), инв.№00000427	107,6	1.384
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	13.328
8	Нежилое здание (ул.Рябиновая, д.22А, стр.7), инв.№00000431	180,9	5.314
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

В составе доходных вложений в материальные ценности учтены:

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

В 2020 реализовано нежилое помещение - Химки, ул. Горшина, д.1 пом 037 инв.№00000980. площадью 181.5 м2, первоначальной стоимостью 7 176 тыс. руб. по договору купли-продажи.

## 14. Инвестиционная деятельность

### 14.1 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.

### 14.2 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 2019 года энергетических ресурсов составили 15 288 тыс. руб. Затраты на оплату использованных в течение 2020 года энергетических ресурсов составили 13 102 тыс. руб.

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

Условный расход по налогу на прибыль за 2020 г. – **2 149 533тыс. руб.**

Условный доход по налогу на прибыль за 2020 г. - **295 115тыс.руб.**

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

Разницы, приводящие к возникновению ОНА, в тыс. руб.	Остаток на 31.12.2019	Возникновение ОНА	Погашение ОНА	Остаток на 31.12.2020
Доходные вложения в материальные ценности	-	125	60	66
Кредиторская задолженность	-	0	-	0
Основные средства	1 119	467	587	999
Оценочные обязательства и резервы	-	347	158	188
Расходы будущих периодов	896 783	0	348 390	548 392
Резервы сомнительных долгов	90 373	-	12 246	78 127
Убыток текущего периода	-	243 566	243 566	-
Плановые расходы ИДП	35 200	23 044	35 200	23 044
<b>Итого</b>	<b>1 023 475</b>	<b>267 549</b>	<b>640 207</b>	<b>650 817</b>

Причина возникновения ОНА «Плановые расходы ИДП» - 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 31.12.2019	Погашение ОНО	Возникновение ОНО	Остаток на 31.12.2020
Кредиторская задолженность	-	-	2	2
Основные средства	13	137	390	266
Прочие расходы	11 139	11 139	1 078	1 078
Финансовые вложения	-	-	28 860	28 860
Плановые расходы ИДП	-	11	11	-
<b>Итого</b>	<b>11 152</b>	<b>11 286</b>	<b>30 341</b>	<b>30 206</b>

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 **1 203 915 тыс. руб.** и постоянных налоговых обязательств (ПНО) в сумме **99 475 тыс. руб.**

#### **16. События после отчетной даты**

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

#### **17. Информация о непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, то есть допущения, что организация по крайней мере в течение 12 месяцев после отчетной даты способна непрерывно продолжать свою деятельность. Общество принадлежит ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшему девелоперу, представленному в нескольких регионах Российской Федерации, в том числе столичном.

Несмотря на распространение в отчетном периоде вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), на экономику АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» пандемия никак не повлияла.

Участники общества не имеют намерений прекращать как какой-либо вид деятельности Общества, так и деятельность Общества в целом.

Это позволяет с определенностью заключить, что деятельность Общества в ближайшее время будет продолжена.

#### **18. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества**

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

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

##### **19.1 Отчет о финансовых результатах**

###### **19.1.1 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 2020 г.:

№ п/п	Вид деятельности	Сумма тыс.руб.
1.	Выручка от реализации товаров, работ, услуг собственного производства	6 194 284
2.	Прибыль от реализации имущественных прав	6 558 369
	<b>Итого</b>	<b>12 752 653</b>

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
	<b>Итого</b>	<b>8 733 698</b>

#### *19.1.2 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 2020 г.:

№ п/п	Вид деятельности	Сумма тыс.руб.
1.	Себестоимость товаров, работ, работ услуг собственного производства	4 616 816
2.	Стоимость (убыток от реализации) имущественных прав	111 074
	<b>Итого</b>	<b>4 727 889</b>

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
	<b>Итого</b>	<b>2 384 710</b>

### 19.1.3 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 2020 г.

Прочие доходы	Сумма тыс. руб.
Реализация имущественных прав	1 723 449
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	319 100
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	294 591
Доходы/расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	144 302
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации или в других случаях	126 565
Прочие	152 453
<b>Итого</b>	<b>2 760 460</b>

Прочие расходы	Сумма тыс. руб.
Реализация имущественных прав	1 299 464
Участие в уставных капиталах других организаций	671 620
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	319 017
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	169 966
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	91 396
Прочие	177 763
<b>Итого</b>	<b>2 729 226</b>

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
<b>Итого</b>	<b>9 744 898</b>

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
<b>Итого</b>	<b>12 936 891</b>

Общество отразило в составе прочих расходов денежный вклад в имущество дочернего ООО «МЕГАПОЛИС» (вклад не изменяет размер и номинальную стоимость доли участника) в размере 671 620 тыс. руб. Вклад полностью оплачен.

Доходы/расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг отражены в отчете о финансовых результатах свернуто.

Показатель, в тыс. руб.	2019 год	2019 год
Доходы от продажи	-	92 315
Расходы от продажи	-	61 851
Доходы от переоценки	504 594	-
Расходы от переоценки	360 292	-
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	<b>144 302</b>	<b>30 464</b>

#### 19.1.4 Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль за 2020 г. составила **8 532 198 тыс. руб.** Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2020 г. – **100 334 000 шт.** Базовая прибыль на акцию **0,08504 тыс. руб.**

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.**

## 19.2 Бухгалтерский баланс

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

### Внеоборотные активы.

#### 19.2.1 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

#### 19.2.2 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 31.12.2020 г., по которым текущая рыночная стоимость не определяется – **40 126 797 тыс. руб.**

#### 19.2.3 Прочие внеоборотные активы

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

### Оборотные активы

#### 19.2.4 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 **31.12.2020** г. отражены расходы на создание актива на продажу, которые в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, в сумме **5 878 110 тыс. руб.** Данные объекты недвижимости предназначены для дальнейшей продажи, либо передачи инвесторам или дольщикам. В том числе:

- Расходы на создание объекта строительства для продажи – **5 076 544 тыс. руб.;**
- НДС по расходам на создание объекта строительства – **801 566 тыс. руб.;**

«Готовая продукция и товары для перепродажи» по состоянию на 31.12.2020 г. отражены активы – объекты недвижимости, предназначенные для продажи на сумму **5 047 144 тыс. руб.** Из них на сумму **755 627 тыс. руб.** – объекты недвижимости, по которым право собственности не зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ, на сумму **4 291 517 тыс. руб.** – объекты недвижимости, по которым право собственности зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ.

«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.

#### ***19.2.5 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 31.12.19 г.	На 31.12.19 г.	На 31.12.2020	На 31.12.2020
	краткосроч. стр.12310	долгосроч. стр.12303	краткосроч. стр.12310	долгосроч. стр.12303
Прочая дебиторская задолженность в том числе:	11 239 022	12 982	13 123 157	-
- задолженность по предъявленным векселям, поручительству	19 406	-	5 416	-
- задолженность по договорам цессии, уступки прав требования долга	573 421	-	479 006	-
- аванс за акции	43 811	-	1 477 868	-
- проценты по долговым обязательствам	289 664	-	210 683	-
- дивиденды к получению	9 459 473	-	10 268 592	-
- по инвестиционным договорам и договорам долевого участия	5 063	270	9 476	-
- задолженность по претензиям, судебным решениям	23 322	-	89 693	-
- расходы будущих периодов	6	12 712		-
Резерв по сомнительной прочей дебиторской задолженности	-378 102	-	-316 874	-

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 2020 г., в тыс. руб.

Контрагенты	Резерв на 31.12.2019	Погашен резерв	Создан резерв	Резерв на 31.12.2020
СЗ Акфен	2.238	2.238		-
Договор займа № 039-3М/06	1.079	1.079		-



Договор займа № 040-3М/06	1.159	1.159	-
<b>Альянс РСК</b>	<b>13.990</b>	<b>13.990</b>	-
заявление на погашение векселя от 27.12.2010г.	13.990	13.990	-
<b>Региональная управляющая компания ООО</b>	<b>66.496</b>		<b>66.496</b>
г. Люберцы, р-н Красная горка; Договор №1 от 30.08.2006	66.496		66.496
<b>Региональные Сети Связи ООО</b>	<b>34.236</b>		<b>34.236</b>
Договор № 267/БС/2014-ПДР-Д от 20.09.2014	33.309		33.309
соглашение о возмещении затрат за потребленную э/энергию № 347/БС/2014-ПРЧ от 06.10.2	663		663
соглашение о возмещении затрат за потребленную электрическую энергию № 346/БС/2014-ПР	265		265
<b>РОСТОВГОРСТРОЙ</b>	<b>3.270</b>		<b>3.270</b>
ЖСИ-13/2004 - Р-н-Д, ул. М.Горького, 13/50, по пер.Доломановскому, 52,54,56 - 2 я оч.	3.270		3.270
<b>Стройинвест ГК</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	-
Договор уступки прав требования (цессии) № ЦС/ОМСК/2015 от 25.06.2015	45.000	45.000	-
<b>Ф.Групп</b>	<b>267.543</b>		<b>267.543</b>
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
<b>ЭкоТехПром ООО</b>	<b>19.093</b>		<b>19.093</b>
Инвестиции № ПИК-Р/31/2004(г. Дмнтров, 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
<b>Итого</b>	<b>451.865</b>	<b>61.228</b>	<b>390.637</b>

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

#### 19.2.6 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 31.12.19 г., тыс. руб.	На 31.12.20 г., тыс. руб.
Краткосрочные предоставленные займы	785 503	503 109
Долгосрочные предоставленные займы	56 022	-
Права требования долга	578 151	438 262
<b>Итого</b>	<b>1 419 676</b>	<b>941 371</b>

**19.2.7 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, расходы будущих периодов, недостачи и потери от порчи ценностей.

Прочие оборотные активы	На 31.12.19 г., тыс. руб.	На 31.12.20 г., тыс. руб.
НДС с сумм полученных авансовых платежей	80 755	83 397
Недостачи и потери от порчи ценностей	-	8 807
Расходы будущих периодов	-	12 734
<b>Итого</b>	<b>80 755</b>	<b>104 937</b>

**Капитал и резервы**

**19.2.8 Уставный капитал**

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

**На 31.12.2020 уставный капитал составляет 10 033 400 тыс. руб.**

**19.2.9 Добавочный капитал**

По состоянию на 31.12.2019 г. и на 31.12.2020 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.

**19.2.10 Нераспределенная прибыль**

По состоянию на 31.12.2020 г. нераспределенная прибыль составила **5 240 471 тыс. руб.**, по состоянию на 31.12.2019 г. нераспределенная прибыль – **4 174 970 тыс. руб.** В 2020 г. Общество получило чистую прибыль в размере **8 532 198 тыс. руб.**

**19.2.11 Долгосрочные обязательства**

### 19.2.11 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 31.12.19 г.	На 31.12.20 г.
Долгосрочные займы	4 592 560	32 268 833
Проценты по краткосрочным займам	102 399	4 248 254
<b>Итого</b>	<b>4 694 959</b>	<b>36 517 087</b>

Измененные обязательства по займам за 2020 год (стр.1410), в тыс. руб.

Контрагенты/Договоры	Задолженность на 31.12.2019	Погашено	Начислено	Задолженность на 31.12.2019
<b>Займы - основная сумма долга</b>	<b>4 592 560</b>	<b>8 485 057</b>	<b>36 161 331</b>	<b>32 268 833</b>
<b>ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»</b>	-	<b>8 485 057</b>	<b>29 023 618</b>	<b>20 538 561</b>
Договор № б/н от 03.03.2017 Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион	-	1 295 034	4 650 000	3 354 966
Договор № б/н от 06.10.2016 Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион	-	-	11 151 500	11 151 500
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	-	7 190 023	13 222 118	6 032 096
<b>Перминов Владимир Геннадьевич</b>	<b>15</b>	-	-	<b>15</b>
Договор № 96-0517-1/10 от 17.05.2010 Договор N 1 (96-0517-1/10) от 17.05.2010	15	-	-	15
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>	-	-	<b>237 712</b>	<b>237 712</b>
Договор № б/н от 27.04.2020 Договор целевого займа (Одинцово-1)	-	-	237 712	237 712
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>	<b>4 592 545</b>	-	<b>6 900 000</b>	<b>11 492 545</b>
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	4 592 545	-	6 900 000	11 492 545
<b>Займы - проценты</b>	<b>102 399</b>	<b>545 934</b>	<b>4 691 789</b>	<b>4 248 254</b>
<b>ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»</b>	-	<b>545 934</b>	<b>3 669 987</b>	<b>3 124 053</b>
Договор № б/н от 03.03.2017 Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион	-	411 563	794 689	383 126
Договор № б/н от 06.10.2016 Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион	-	-	2 192 415	2 192 415
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	-	134 371	682 882	548 511
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>	-	-	<b>5 495</b>	<b>5 495</b>
Договор № б/н от 27.04.2020 Договор целевого займа (Одинцово-1)	-	-	5 495	5 495
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>	<b>102 399</b>	-	<b>1 016 307</b>	<b>1 118 706</b>
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	102 399	-	1 016 307	1 118 706
<b>ИТОГО</b>	<b>4 694 959</b>	<b>9 030 991</b>	<b>40 853 120</b>	<b>36 517 087</b>

### 19.2.12 Кредиторская задолженность

По стр. 1450 «Кредиторская задолженность»:

- на 31.12.19 г. отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 1 698 449 тыс. руб.

- на 31.12.20 г. отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 673 873 тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.19 г.	На 31.12.20 г.
Средства, полученные по инвестиционным договорам и договорам долевого участия в строительстве	1 540 109	673 873
Прочие обязательства	158 341	-
<b>Итого</b>	<b>1 698 449</b>	<b>673 873</b>

### Краткосрочные обязательства

#### 19.2.13 Заемные средства

Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса за 2020 год в сумме 4 196 586 тыс. руб.

Займы и кредиты (платежн, по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	На 31.12.19 г.	На 31.12.19 г.
Краткосрочные займы	32 395 206	3 371 588
Проценты по краткосрочным займам	1 611 819	824 998
<b>Итого</b>	<b>34 007 025</b>	<b>4 196 586</b>

#### Измененне обязательств по займам за 2020 год (стр.1510), в тыс. руб.

Контрагенты/Договоры	Задолженность на 31.12.2019	Погашено	Начислено	Задолженность на 31.12.2019
<b>Займы - основная сумма долга</b>	<b>32 395 206</b>	<b>29 023 618</b>	-	<b>3 371 588</b>
<b>ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»</b>	<b>29 023 618</b>	<b>29 023 618</b>	-	-
Договор № б/н от 03.03.2017 Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион	4 650 000	4 650 000	-	-
Договор № б/н от 06.10.2016 Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион	11 151 500	11 151 500	-	-
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	13 222 118	13 222 118	-	-
<b>СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО</b>	<b>3 371 588</b>	-	-	<b>3 371 588</b>
Договор № б/н от 21.03.2018 Договор займа	3 371 588	-	-	3 371 588
<b>Займы - проценты</b>	<b>1 611 819</b>	<b>1 100 378</b>	<b>313 558</b>	<b>824 998</b>
<b>ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»</b>	<b>1 099 358</b>	<b>1 099 358</b>	-	-
Договор № б/н от 03.03.2017 Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион	342 727	342 727	-	-
Договор № б/н от 06.10.2016 Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион	742 720	742 720	-	-
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	13 910	13 910	-	-
<b>СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО</b>	<b>512 461</b>	<b>1 020</b>	<b>313 558</b>	<b>824 998</b>
Договор № б/н от 21.03.2018 Договор займа	512 461	1 020	313 558	824 998
<b>ИТОГО</b>	<b>34 007 025</b>	<b>30 123 997</b>	<b>313 558</b>	<b>4 196 586</b>

### **19.2.14 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 15203 «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 31.12.2019 г. – **34 630 744 тыс. руб.**, по состоянию на 31.12.2020 г. – **22 098 008 тыс. руб.**

#### **Расшифровка статьи 15208 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса:**

<b>Вид кредиторской задолженности</b>	<b>На 31.12.20 г., в тыс. руб.</b>
<b>Расчеты с прочими кредиторами в т.ч.:</b>	<b>122 065</b>
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	654
по купле-продаже паев, акций	272
по приобретаемым векселям	1 860
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	59 963
с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП	6 049
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	52 704
Прочие	564

### **19.2.15 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.

### 19.2.16 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Поручительства отражены в сумме задолженности заемщика по кредиту (сумма основного долга, задолженности по процентам нет) на 31.12.2020 г. на основании данных, представленных контрагентом. Обязательства по кредитам в валюте переоцениваются.

#### Договоры залога и поручительства.

Кредитор, договор №, должник	Сумма, тыс.руб.
<b>Банк Санкт-Петербург ПАО Филнал в г. Москве</b>	<b>843 934</b>
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	<b>843 684</b>
Доля АРХЕКОМ ООО	843 434
Доля СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	250
<b>Банк ВТБ ПАО</b>	<b>56 000 000</b>
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 возводятся несколько домов с разными сроками начала строительства, заключается множество договоров долевого участия, произвести достоверную оценку этого имущества на отчетную дату не представляется возможным.

### 19.2.17 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.

### **19.3 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.

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	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	584 102	1 440 161	2 141 521
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	3 028	-	-
Денежные эквиваленты, в т.ч.	19 810 845	5 951 630	6 225 933
- банковские депозиты	3 488 000	110 000	240 001
- биржевые облигации, эмитент ПАО ГК ПИК	16 322 845	5 841 630	5 985 932
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	20 397 975	7 391 791	8 367 454
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	20 397 975	7 391 791	8 367 454

**Расшифровка стр. 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств за 2020 г.**

Прочие поступления	Сумма тыс.руб
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	687
Прочие поступления	144 479
<b>Итого</b>	<b>145 166</b>

**Расшифровка стр. 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств за 2020 г.**

Прочие платежи	Сумма тыс.руб
Прочие налоги и сборы	10 612
Штрафы за нарушение условий договоров	3 628
Государственная пошлина за регистрацию объектов недвижимости	29 638
Судебные расходы, в т.ч. госпошлина	268 379
НДС	147 500
Прочие выплаты	370
<b>Итого</b>	<b>460 127</b>



## 20. 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 2021 год. С 01.01.2021 г. Исчисление и уплата авансовых платежей по налогу на прибыль в 2021 г. производится в общем порядке.

## 21. Инвентаризация имущества и обязательств.

По состоянию на 31.12.2020 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1/2020-ИНВ от 18.12.2019 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено

## 22. 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.

## 23. Участие в совместной деятельности

Общество в 2020 году в совместной деятельности участия не принимало.

## 24. Государственная помощь

Общество в 2020 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Исправления вноситься не будут.

Руководитель

03 марта 2021 г.



Щуров Алексей Васильевич

**Приложение 1 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой)  
отчетности АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ПИК-Регион» за 2020 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 "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
7	Общество с ограниченной ответственностью "Русбизнесинвест"	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 "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
9	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

10	Общество с ограниченной ответственностью "Пальмир"	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
11	Общество с ограниченной ответственностью "РегионИнвест"	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
12	Акционерное общество "БФСК"	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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

18	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
19	DALSEIN 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	Акционерное общество «Межрегионпортг»	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	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
22	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
23	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
24	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
25	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

26	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГрадОлимп»	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 «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»	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 «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Инвест Альянс»	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
29	Общество с ограниченной ответственностью «СК Жилиндурия»	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
30	Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»	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
31	Общество с ограниченной ответственностью «Сакраменто-2»	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
32	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-Инвест»	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
33	Акционерное общество «МСК-Инжиниринг»	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

34	Общество с ограниченной ответственностью «СК Хеолс»	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
35	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Элемент»	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
36	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРК-ПРО»	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
37	Общество с ограниченной ответственностью «СтройАктив»	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
38	Общество с ограниченной ответственностью «Холдстрой»	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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

44	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Строительные технологии"	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 "ПИК-Риэлти"	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 "Парк Пресня"	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 "ПИК-Запад"	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 "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
49	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
50	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
51	Общество с ограниченной ответственностью "480 КЖИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество ликвидировано	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ЛЗСМИК"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

60	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
61	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
62	ПИК-БРОКЕР ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
63	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
64	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
65	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
66	ЯРКИЙ МИР АО	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

Наименование связанной стороны	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 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	
100 КЖИ АО	4 495	-	-	-	4 495	-	безналичные/ краткосрочная
по реализуемым вексям	4 495	-	-	-	4 495	-	безналичные/ краткосрочная
BRAMORYN	766 838	-	-	-	766 838	-	безналичные/ краткосрочная
по договорам цессии	3 897	-	-	-	3 897	-	безналичные/ краткосрочная
по купли-продажи паев, акций	762 942	-	-	-	762 942	-	безналичные/ краткосрочная
D.H. PRIVATE INVEST TECHNOLOGY LTD	1 510 598	-	500	1 511 097	-	-	безналичные/ краткосрочная
по купли-продажи паев, акций	1 510 598	-	250	1 510 847	-	-	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами	-	-	250	250	-	-	безналичные/ краткосрочная
DALSEIN LIMITED (ДАЛСЕЙН ЛИМИТЕД)	65	-	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
по купли-продажи паев, акций	65	-	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
MONERGO B.V.	400 000	-	-	-	400 000	-	безналичные/ краткосрочная
по купли-продажи паев, акций	400 000	-	-	-	400 000	-	безналичные/ краткосрочная
Stonyfield	4 314 530	-	-	-	4 314 530	-	безналичные/ краткосрочная



по купле-продажи паев, акций	4 314 530	-	-	-	4 314 530	-	безналичные/ краткосрочная
Tarely Limited (Тарелли Лимитед)	6 200 000	-	-	-	6 200 000	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продажи паев, акций	6 200 000	-	-	-	6 200 000	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ЗемАктив ООО</b>	<b>95</b>	<b>810</b>	-	-	<b>95</b>	<b>810</b>	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	95	-	-	-	95	-	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками прочие	-	810	-	-	-	810	безналичные/ краткосрочная
<b>Инфо-С ООО</b>	<b>125</b>	-	-	-	<b>125</b>	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	125	-	-	-	125	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ЛОВИТЕЛ ООО</b>	-	<b>61 910</b>	<b>92 801</b>	<b>95 316</b>	<b>7 505</b>	<b>71 931</b>	безналичные/ краткосрочная
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	-	563	-	-	-	563	безналичные/ краткосрочная
с инвесторами по нежилому фонду	-	42 669	-	-	-	42 669	безналичные/ краткосрочная
с инвесторами по объектам инфраструктуры	-	14 394	-	6 499	-	20 892	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	-	-	7 381	-	7 381	-	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	4 285	85 420	88 818	124	7 807	безналичные/ краткосрочная
<b>Лотан ООО</b>	<b>4 221 759</b>	<b>28</b>	-	<b>250</b>	<b>4 221 509</b>	<b>28</b>	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	250	-	-	250	-	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	3 564 617	-	-	-	3 564 617	-	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	38	28	-	-	38	28	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	560	-	-	-	560	-	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами	656 294	-	-	-	656 294	-	безналичные/ краткосрочная
<b>МЕГАПОЛИС ООО</b>	<b>3 672 960</b>	-	<b>751 612</b>	<b>751 612</b>	<b>3 672 960</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	3 672 960	-	-	-	3 672 960	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	-	79 992	79 992	-	-	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами	-	-	671 620	671 620	-	-	безналичные/ краткосрочная
<b>МЕЖРЕГИОНОПТТОРГ АО</b>	<b>1 158 202</b>	-	<b>183 998</b>	<b>169 990</b>	<b>1 172 210</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продажи паев, акций	194 997	-	-	-	194 997	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	39 992	-	183 998	169 990	54 000	-	безналичные/ краткосрочная
с комиссионером (агентом, поверенным)	923 093	-	-	-	923 093	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	120	-	-	-	120	-	безналичные/ краткосрочная
<b>НИКП ООО</b>	<b>560</b>	<b>155</b>	-	-	<b>560</b>	<b>155</b>	безналичные/ краткосрочная

по купле-продаже паев, акций	-	155	-	-	-	155	безналичные/ краткосрочная	
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	560	-	-	-	-	560	безналичные/ краткосрочная	
<b>Парк Пресня ООО</b>	-	<b>9 092</b>	-	-	-	<b>9 092</b>	безналичные/ краткосрочная	
по договорам цессии	-	9 092	-	-	-	9 092	безналичные/ краткосрочная	
<b>ПАРК-ПРО ООО</b>	<b>41 311</b>	-	<b>701</b>	<b>41 753</b>	<b>259</b>	-	безналичные/ краткосрочная	
Вклады в уставные капиталы ООО	29 262	-	-	29 262	-	-	безналичные/ краткосрочная	
предоставленные займы	12 049	-	442	12 491	-	-	безналичные/ краткосрочная	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	259	-	-	259	безналичные/ краткосрочная	
<b>ПИК СЗ ООО</b>	<b>66 407</b>	<b>6</b>	-	-	-	<b>66 407</b>	<b>6</b>	безналичные/ краткосрочная
по вознаграждению за услуги	-	6	-	-	-	-	6	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	66 407	-	-	-	-	66 407	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО</b>	-	-	<b>1 620</b>	<b>1 755</b>	-	<b>135</b>	безналичные/ краткосрочная	
с поставщиками прочие	-	-	1 620	1 755	-	135	безналичные/ краткосрочная	
<b>ПИК-БРОКЕР ООО</b>	-	-	<b>31 076</b>	<b>31 076</b>	-	-	безналичные/ краткосрочная	
с дольщиками по квартирам	-	-	6 886	6 886	-	-	безналичные/ краткосрочная	
с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	-	24 190	24 190	-	-	безналичные/ краткосрочная	
<b>ПИК-ЗАПАД ООО</b>	<b>65</b>	-	-	-	-	<b>65</b>	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	65	-	-	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-Инвест ООО</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	-	-	-	<b>14</b>	<b>6</b>	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками прочие	14	6	-	-	-	14	6	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>	<b>43 257</b>	-	<b>9</b>	<b>286 465</b>	<b>9</b>	<b>243 207</b>	безналичные/ краткосрочная	
по купле-продаже паев, акций	43 257	-	9	43 257	9	-	безналичные/ краткосрочная	
полученные займы	-	-	-	243 207	-	243 207	безналичные/ краткосрочная	
<b>ПИК-ИННОВАЦИИ ООО</b>	-	-	<b>98 101</b>	-	-	<b>98 101</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продаже паев, акций	-	-	98 101	-	-	98 101	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-Комфорт ООО</b>	<b>13 071</b>	<b>12 369</b>	<b>73 519</b>	<b>90 760</b>	<b>13 507</b>	<b>30 046</b>	безналичные/ краткосрочная	
с покупателями по аренде	8 563	-	3 550	1 179	11 021	87	безналичные/ краткосрочная	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	4 508	11 119	68 580	88 478	1 640	28 150	безналичные/ краткосрочная	
с поставщиками прочие	-	1 250	544	1 103	-	1 809	безналичные/ краткосрочная	
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	-	-	845	-	-	845	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>	-	<b>4 694 944</b>	-	<b>7 916 307</b>	-	<b>12 611 251</b>	безналичные/ краткосрочная	
полученные займы	-	4 694 944	-	7 916 307	-	12 611 251	безналичные/ краткосрочная	
<b>ПИК-КУБАНЬ АО</b>	<b>132 207</b>	-	-	<b>59 431</b>	<b>72 776</b>	-	безналичные/ краткосрочная	

по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	132 142	-	-	59 431	72 711	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	65	-	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО</b>	-	-	<b>332 786</b>	<b>268 502</b>	<b>114 976</b>	<b>50 692</b>	безналичные/ краткосрочная
по вознаграждению за услуги	-	-	-	50 692	-	50 692	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	332 786	217 810	114 976	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-МОДУЛЬ ООО</b>	<b>50 000</b>	-	<b>182 991</b>	<b>232 941</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	50 000	-	-	49 950	50	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	-	182 991	182 991	-	0	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-ПРОЕКТ ООО</b>	<b>7 655</b>	<b>593</b>	<b>4 108</b>	<b>8 645</b>	<b>4 161</b>	<b>1 637</b>	безналичные/ краткосрочная
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	-	524	524	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	7 655	69	3 584	8 645	4 161	1 637	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-профиль ООО</b>	<b>39 487</b>	-	<b>31 252</b>	<b>1 100</b>	<b>70 739</b>	<b>1 100</b>	безналичные/ краткосрочная
с покупателями по аренде	39 436	-	31 252	-	70 688	-	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	51	-	-	-	51	-	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками прочие	-	-	-	1 100	-	1 100	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-РЕСУРС ООО</b>	-	-	<b>1 200 000</b>	-	<b>1 200 000</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продаже паев, акций	-	-	1 200 000	-	1 200 000	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-Риэлти ООО</b>	<b>448</b>	<b>2 387</b>	-	-	<b>448</b>	<b>2 387</b>	безналичные/ краткосрочная
по реализуемым векселям	448	-	-	-	448	-	безналичные/ краткосрочная
с дольщиками по квартирам	-	2 387	-	-	-	2 387	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-СТЕКЛО ООО</b>	<b>7 307</b>	-	<b>5 536</b>	-	<b>12 843</b>	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями по аренде	7 307	-	5 536	-	12 843	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО</b>	<b>10</b>	-	<b>179 112</b>	<b>10</b>	<b>179 112</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продаже паев, акций	10	-	179 112	10	179 112	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПИК-УРАЛ ООО</b>	<b>297 000</b>	-	<b>40 590</b>	<b>40 590</b>	<b>297 000</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	297 000	-	-	-	297 000	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	-	40 590	40 590	-	-	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами	0	-	-	-	0	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПРОМЕТЕЙСИТИ ООО</b>	<b>842 723</b>	-	-	-	<b>842 723</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	250	-	-	-	250	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	500	-	-	-	500	-	безналичные/ краткосрочная

с разными дебиторами и кредиторами	841 973	-	-	-	841 973	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ПРОФСЕРВИС АО</b>	<b>99</b>	-	-	-	<b>99</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по купли-продажи паев, акций	99	-	-	-	99	-	безналичные/ краткосрочная
Регион-Строй ООО	51	1 579	-	-	51	1 579	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	51	17	-	-	51	17	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками прочие	-	1 562	-	-	-	1 562	безналичные/ краткосрочная
<b>РегионИнвест ООО</b>	<b>1 069 008</b>	-	<b>1 763 000</b>	<b>473 000</b>	<b>2 359 008</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	964 008	-	-	-	964 008	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	105 000	-	1 763 000	473 000	1 395 000	-	безналичные/ краткосрочная
<b>Регионстройкомплекс - XXI век ООО</b>	<b>9 103</b>	-	-	-	<b>9 103</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	8 968	-	-	-	8 968	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями по аренде	134	-	-	-	134	-	безналичные/ краткосрочная
<b>РИВАС МО ООО</b>	<b>2 466 291</b>	-	<b>670 000</b>	<b>856 939</b>	<b>2 279 351</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	450 290	-	-	-	450 290	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 729 271	-	670 000	856 939	1 542 332	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	320	-	-	-	320	-	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами	286 409	-	-	-	286 409	-	безналичные/ краткосрочная
<b>РИВЬЕРА ПАРК ООО</b>	<b>186</b>	-	-	-	<b>186</b>	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	186	-	-	-	186	-	безналичные/ краткосрочная
<b>РКС ООО</b>	<b>385 073</b>	-	-	<b>70 000</b>	<b>385 073</b>	<b>70 000</b>	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	385 008	-	-	70 000	385 008	70 000	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	65	-	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
<b>РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО</b>	<b>393 632</b>	-	<b>27 503</b>	<b>100 144</b>	<b>320 991</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	1 460	-	-	-	1 460	-	безналичные/ краткосрочная
по претензиям, выставленным контрагентам	2 000	-	-	-	2 000	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	-	24 975	24 975	-	-	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	315 673	-	-	-	315 673	-	безналичные/ краткосрочная
предоставленные займы	72 641	-	2 528	75 169	-	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	65	-	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами	1 793	-	-	-	1 793	-	безналичные/ краткосрочная
<b>РусСтройГарант ООО</b>	<b>1 604 334</b>	-	-	<b>535 000</b>	<b>1 069 334</b>	-	безналичные/ краткосрочная

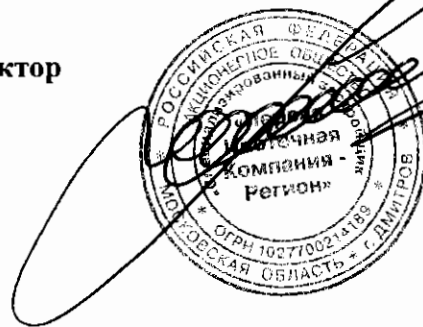
Вклады в уставные капиталы ООО	250	-	-	-	250	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 603 864	-	-	535 000	1 068 864	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями по аренде	220	-	-	-	220	-	безналичные/ краткосрочная
<b>САКРАМЕНТО-2 ООО</b>	<b>670</b>	-	-	<b>250</b>	<b>420</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	250	-	-	250	-	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	420	-	-	-	420	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СЗ ГРАДОЛИМП ООО</b>	<b>210 432</b>	-	<b>14 023</b>	<b>100 504</b>	<b>123 952</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	250	-	-	250	0	-	безналичные/ краткосрочная
предоставленные займы	209 682	-	14 023	100 254	123 451	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	500	-	-	-	500	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СЗ ИНВЕСТАЛЪЯНС ООО</b>	<b>530</b>	-	<b>44 306</b>	<b>44 306</b>	<b>530</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	250	-	-	-	250	-	безналичные/ краткосрочная
по договорам цессии	-	-	44 306	44 306	-	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	280	-	-	-	280	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СЗ СЕРЕДНЕВО ООО</b>	<b>57 315</b>	-	<b>2 637</b>	<b>56 316</b>	<b>3 637</b>	-	безналичные/ краткосрочная
предоставленные займы	57 035	-	2 637	56 316	3 357	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	280	-	-	-	280	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СЗ ТИРОН ООО</b>	-	-	<b>579 330</b>	-	<b>579 330</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продажи паев, акций	-	-	579 330	-	579 330	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СЗ ЧЕРНЕВО ООО</b>	<b>67 660</b>	-	-	<b>55 000</b>	<b>12 660</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по договорам цессии	67 510	-	-	55 000	12 510	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями по аренде	150	-	-	-	150	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СЗК-Регион ООО</b>	-	<b>0</b>	-	-	-	<b>0</b>	безналичные/ краткосрочная
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	-	<b>0</b>	-	-	-	<b>0</b>	безналичные/ краткосрочная
<b>СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО</b>	<b>7 050 080</b>	<b>3 884 048</b>	<b>1 020</b>	<b>313 558</b>	<b>7 050 080</b>	<b>4 196 586</b>	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	7 050 000	-	-	-	7 050 000	-	безналичные/ краткосрочная
полученные займы	-	3 884 048	1 020	313 558	-	4 196 586	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	80	-	-	-	80	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАНТЕМИРОВСКАЯ ООО</b>	-	<b>14 842</b>	-	-	-	<b>14 842</b>	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками прочие	-	14 842	-	-	-	14 842	безналичные/ краткосрочная

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЛНЦЕВО ПАРК ООО	110	-	-	-	110	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	110	-	-	-	110	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СТ-ИНЖИНИРИНГ АО</b>	<b>319 285</b>	<b>140 000</b>	<b>638 211</b>	<b>817 223</b>	<b>274</b>	-	безналичные/ краткосрочная
по договорам цессии	-	140 000	638 211	498 211	-	-	безналичные/ краткосрочная
приобретенные права	319 000	-	-	319 000	-	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	285	-	-	11	274	-	безналичные/ краткосрочная
<b>СтройАктив ООО</b>	<b>194 536</b>	-	<b>26 763 115</b>	<b>13 381 557</b>	<b>13 576 093</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	194 396	-	-	-	194 396	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продаже паев, акций	-	-	26 763 115	13 381 557	13 381 557	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	140	-	-	-	140	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ТЕРМОТРОН ООО</b>	<b>1 270</b>	<b>7 277</b>	<b>103 659</b>	<b>106 680</b>	-	<b>9 028</b>	безналичные/ краткосрочная
с покупателями по аренде	1 270	-	11 433	12 704	-	-	безналичные/ краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	7 277	92 226	93 976	-	9 028	безналичные/ краткосрочная
<b>ТЭ-РЕГИОН АО</b>	<b>71 386</b>	<b>45 035</b>	<b>796 529</b>	<b>675 496</b>	<b>166 429</b>	<b>19 044</b>	безналичные/ краткосрочная
по вознаграждению за услуги	-	11 716	15 994	18 653	-	14 375	безналичные/ краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	35 639	33 319	780 535	621 096	166 429	4 670	безналичные/ краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	35 748	-	-	35 748	-	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ХОЛДСТРОЙ ООО</b>	<b>50 396</b>	-	<b>2 248 050</b>	<b>34 378</b>	<b>2 264 068</b>	-	безналичные/ краткосрочная
Вклады в уставные капиталы ООО	50 336	-	-	-	50 336	-	безналичные/ краткосрочная
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	-	2 248 050	34 318	2 213 732	-	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	60	-	-	60	-	-	безналичные/ краткосрочная
<b>ЯРКИЙ МИР АО</b>	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>	-	-	безналичные/ краткосрочная
по купле-продаже паев, акций	1	-	-	1	-	-	безналичные/ краткосрочная

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основным бенефициарным владельцем акций  
Общества являлся Гордеев С.Э., доля владения – 59,33%

Генеральный директор

03 марта 2021



Щуров А.В.

**Приложение 2 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО "Специализированный застройщик "ПИК-Регион" за 2020 год, в тыс. руб.**

**1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		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	5200	за 2020г.	436 203	(126 574)	34 761	(538)	238	(26 412)	-	-	470 427	(152 136)
	5210	за 2019г.	-	-	-	-	-	(126 574)	-	-	436 203	(126 574)
в том числе:												
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	10 570	(3 007)	765	(538)	238	(1 900)	-	-	10 798	(4 289)
	5211	за 2019г.	-	-	-	-	-	(3 007)	-	-	10 570	(3 007)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2020г.	953	(281)	51	-	-	(197)	-	-	1 004	(478)
	5212	за 2019г.	-	-	-	-	-	(281)	-	-	953	(281)
Офисное оборудование	5203	за 2020г.	5 404	(2 907)	104	-	-	(1 005)	-	-	5 508	(3 680)
	5213	за 2019г.	-	-	-	-	-	(2 907)	-	-	5 404	(2 907)
Сооружения	5204	за 2020г.	11 081	(2 865)	1 297	-	-	(427)	-	-	12 378	(3 292)
	5214	за 2019г.	-	-	-	-	-	(2 865)	-	-	11 081	(2 865)
Другие виды основных средств	5205	за 2020г.	454	(328)	58	-	-	(32)	-	-	512	(361)
	5215	за 2019г.	-	-	-	-	-	(328)	-	-	454	(328)
Здания	5206	за 2020г.	407 741	(117 186)	32 485	-	-	(22 851)	-	-	440 226	(140 036)
	5216	за 2019г.	-	-	-	-	-	(117 186)	-	-	407 741	(117 186)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	37 726	(4 467)	-	(7 176)	954	(1 302)	-	-	30 551	(4 815)
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	(4 467)	-	-	37 726	(4 467)
в том числе:												
Здания	5221	за 2020г.	37 726	(4 467)	-	(7 176)	954	(1 302)	-	-	30 551	(4 815)
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	(4 467)	-	-	37 726	(4 467)

Руководитель

03 марта 2021 г.



Щуров Алексей Васильевич

**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)		Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
<b>Долгосрочные - всего</b>	5301	За 2020 г.									
	5321	За 2019 г.									
в том числе:											
Доли	5302	За 2020 г.	26 760 842		13 960 888	(12 529 762)				28 191 968	
	5322	За 2019 г.	38 286 259		5 084 550	(16 609 967)				26 760 842	
Акции	5303	За 2020 г.	14 695 419		250	(2 760 839)				11 934 830	
	5323	За 2019 г.	15 327 794			(632 375)				14 695 419	
Займы	5304	За 2020 г.									
	5324	За 2019 г.									
Долговые ценные бумаги	5305	За 2020 г.									
	5325	За 2019 г.									
Прочие	5305	За 2020 г.	78 393		22 657	(101 050)					
	5325	За 2019 г.	57 692		20 701					78 393	
Резервы под обесценение финансовых вл	5306	За 2020 г.									
	5326	За 2019 г.	(754 014)			754 014					
<b>Краткосрочные - всего</b>	5310	За 2020 г.									
	5330	За 2019 г.									
в том числе:											
Ценные бумаги	5311	За 2020 г.									
	5331	За 2019 г.									
Займы	5312	За 2020 г.	785 503		56 316	(338 710)				503 109	
	5332	За 2019 г.	2 281 466		6 856 997	(8 352 960)				785 503	
Депозиты	5313	За 2020 г.									
	5333	За 2019 г.									
Права требования	5314	За 2020 г.	578 151		179 111	(319 000)				438 262	
	5334	За 2019 г.	587 151							578 151	
Резерв под обесценение финансовых вло	5315	За 2020 г.									
	5335	За 2019 г.									
<b>Финансовых вложений - итого</b>	5300	За 2020 г.									
	5320	За 2019 г.									

Руководитель

03 марта 2021 г.

Шуров Алексей Васильевич





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				
<b>Запасы - всего</b>	5400	За 2019 г.									
	5420	За 2020 г.							X		
в том числе:											
Материалы	5401	За 2019 г.	3 485		2 928	(4 190)				2 223	
	5421	За 2020 г.	2 223		10	(1 612)				621	
Незавершенное производство	5402	За 2019 г.	116 089		824 461	(892 545)				48 005	
	5422	За 2020 г.	48 005		1 685 071	(1 671 244)				61 833	
Готовая продукция и товары для перепродажи	5403	За 2019 г.	7 201 071		14 055 425	(13 130 854)			4 660 131	12 785 773	
	5423	За 2020 г.	12 785 773		9 620 392	(15 171 900)			(1 999 745)	5 234 519	
Затраты по инвестиционным договорам	5404	За 2019 г.	16 059 518		9 869 175	(15 903 248)			(2 019 819)	8 005 626	
	5424	За 2020 г.	8 005 626		17 222 884	(19 410 400)				5 878 110	
Расходы будущих периодов	5405	За 2019 г.									
	5425	За 2020 г.									

Руководитель

03 марта 2021 г.

Щуров Алексей Васильевич



**4. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	За 2020 г.	За 2019 г.
Материальные затраты	5610	10	2 977
Расходы на оплату труда	5620	4 394	50 041
Отчисления на социальные нужды	5630	1 304	10 179
Амортизация	5640	27 715	27 309
Прочие затраты, в т.ч.	5650	1 810 294	3 344 572
<i>услуги по содержанию имущества, сдаваемого в аренду</i>	5651	28 776	48 694
<i>общехозяйственные расходы</i>	5652	110 852	150 109
<i>коммерческие расходы</i>	5653	1 579 960	809 753
<i>стоимость проданных объектов недвижимости</i>	5654	90 706	2 384 710
<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>1 843 717</b>	<b>3 435 078</b>
Изменение остатков (прирост(-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(13 828)	68 085
Расходы по обычным видам деятельности	5600	1 829 889	3 503 163

**Руководитель**

**03 марта 2021 г.**

**Щуров Алексей Васильевич**

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					
в том числе:						
Резервы на оплату отпусков	5701	0	568	(146)		422
Плановые расходы по ИДП	5702	1 982 369	1 283 735	(2 062 348)	(1 089 035)	115 221
Резерв на гарантийное обслуживание	5703		1 141 957			1 141 957
Резерв на выплату ежегодного вознаграждения	5704	1 191	120	(791)		520

Руководитель

03 марта 2021 г.

Щуров Алексей Васильевич



**6. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>Полученные - всего</b>	<b>5800</b>			
в том числе:				
Залог	5801	287 243	287 243	322 581
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>			
в том числе:				
Залог и поручительство	5811	65 506 403	65 506 403	32 662 470

Руководитель

03 марта 2021 г.



Щуров Алексей Васильевич

**Приложение 3 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой)  
отчетности АО «Специализированный застройщик  
«ПИК-Регион» за 2020 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 непроизводительных 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

Шуров Алексей Васильевич

03 марта 2021 г.



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 21 лист       
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.