

**ДОСТОВЕРНОСТЬ
ДАННЫХ
ПОДТВЕРЖДЕНА**
Ревизионной комиссией
ПАО «ПИК СЗ»

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО
УТВЕРЖДЕН**
Советом директоров
ПАО «ПИК СЗ»
(Протокол № 7 от 22 мая 2026 г.)

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием акционеров
ПАО «ПИК СЗ»
(Протокол № 1 от «30» июня 2026 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Публичного акционерного общества
«ПИК-специализированный застройщик»
за 2025 год

Генеральный директор

наименование должности уполномоченного лица эмитента

подпись

Е.О. Карапетян

И.О. Фамилия

Дата « 21 » мая 2026

Главный бухгалтер

наименование должности лица, осуществляющего функции главного бухгалтера
эмитента

подпись

Е.А. Осипова

И.О. Фамилия

Дата « 21 » мая 2026

М.П.

Оглавление

Дисклеймер

Обращение Председателя Совета директоров и Генерального директора ПАО «ПИК СЗ».

I. Краткое описание ПАО «ПИК СЗ»

- 1.1. Фирменное наименование
- 1.2. Место нахождения, контактная информация
- 1.3. Сведения о государственной регистрации
- 1.4. Идентификационный номер налогоплательщика
- 1.5. Отраслевая принадлежность
- 1.6. Лицензии
- 1.7. Кредитные рейтинги
- 1.8. Сведения о создании и развитии ПАО «ПИК СЗ»
- 1.9. Сведения о Регистраторе ПАО «ПИК СЗ»
- 1.10. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров ПАО «ПИК СЗ»

II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии ПАО "ПИК СЗ".

- 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности ПАО «ПИК СЗ»
- 2.2. Рыночная капитализация ПАО «ПИК СЗ»
- 2.3. Кредиторская задолженность
- 2.4. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью ПАО " ПИК СЗ ":
 - 2.4.1. Отраслевые риски
 - 2.4.2. Страновые и региональные риски
 - 2.4.3. Финансовые риски
 - 2.4.4. Стратегические риски
 - 2.4.5. Правовые риски
 - 2.4.6. Риски потери деловой репутации (Репутационные риски)
 - 2.4.7. Риски, связанные с деятельностью ПАО «ПИК СЗ»
- 2.5. Основная хозяйственная деятельность ПАО «ПИК СЗ»
- 2.6. Результаты финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ПИК СЗ»
 - 2.6.1. Прибыль и убытки
 - 2.6.2. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи ПАО «ПИК СЗ» товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) ПАО «ПИК СЗ» от основной деятельности
- 2.7. Ликвидность ПАО «ПИК СЗ», достаточность капитала и оборотных средств
- 2.8. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности ПАО «ПИК СЗ»
 - 2.8.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность ПАО «ПИК СЗ»
 - 2.8.2. Конкуренты ПАО «ПИК СЗ»
- 2.9. Перспективы развития и приоритетные направления деятельности ПАО «ПИК СЗ»
- 2.10. Использование энергетических ресурсов ПАО «ПИК СЗ»

III. Уставный капитал ПАО «ПИК СЗ». Акции, депозитарные расписки, облигации

- 3.1. Сведения о размере и структуре уставного капитала
- 3.2. Сведения об изменении размера уставного капитала
- 3.3. Основные акционеры
- 3.4. Общие сведения о выпусках акций
 - 3.4.1. Общие сведения о зарегистрированных выпусках акций
 - 3.4.2. Обращение акций на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг
 - 3.4.2.1. Сведения о допуске акций ПАО «ПИК СЗ» к обращению организаторами торговли на рынке ценных бумаг
 - 3.4.3. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям ПАО «ПИК СЗ»
- 3.5. Глобальные депозитарные расписки (Global depositary receipts)
- 3.6. Облигации

IV. Корпоративное управление

- 4.1. Основные принципы корпоративного управления ПАО «ПИК СЗ»
- 4.2. Структура корпоративного управления ПАО «ПИК СЗ»
- 4.3. Информация о Совете директоров ПАО «ПИК СЗ»
- 4.3.1 Информация о КОМИТЕТАХ, СОЗДАНЫХ ПРИ Совете директоров ПАО «ПИК СЗ».
- 4.4. Информация о членах коллегиального исполнительного органа ПАО «ПИК СЗ»
- 4.5. Сведения о Генеральном директоре ПАО «ПИК СЗ»

V. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ПАО «ПИК СЗ»

- 5.1. Органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ПАО «ПИК СЗ». Ревизионная комиссия ПАО «ПИК СЗ»
 - 5.1.1. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента
- 5.2. Аудиторские организации
 - 5.2.1. Аудиторская организация, осуществляющая проверку финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ПИК СЗ» в соответствии с правовыми актами Российской Федерации
 - 5.2.2. Аудиторская организация, осуществляющая проверку финансовых показателей ПАО «ПИК СЗ», базирующихся на консолидированной финансовой отчетности, подготовленной по стандартам МСФО

VI. Политика управления персоналом ПАО «ПИК СЗ»

VII. Политика в области охраны окружающей среды и экологической политики ПАО «ПИК СЗ»

Приложения:

- 1. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления;
- 2. ОТЧЕТ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ПАО «ПИК СЗ» В 2025 ГОДУ КРУПНЫХ СДЕЛКАХ;
- 3. ОТЧЕТ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ПАО «ПИК СЗ» В 2025 ГОДУ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ
- 4. Бухгалтерская отчетность ПАО " ПИК СЗ " по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- 5. Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО " ПИК СЗ" по итогам деятельности 2025 года.

ДИСКЛЕЙМЕР

Настоящий годовой отчет ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (далее – Годовой отчет) подготовлен с использованием информации, доступной Публичному акционерному обществу «ПИК-специализированный застройщик» (далее – Общество, Эмитент, ПАО «ПИК СЗ») по состоянию на дату его утверждения и раскрытия в 2026 году по итогам деятельности за 2025 отчетный год.

Настоящий Годовой отчет содержит отдельные прогнозные заявления, касающиеся финансового положения, результатов операционной деятельности, перспектив развития, стратегии, планов и целей ПАО «ПИК СЗ», а также оценки вероятности наступления отдельных событий и ожидаемых результатов деятельности Общества в будущем.

Прогнозные заявления могут содержать такие слова и выражения, как «ожидает», «полагает», «планирует», «предполагает», «оценивает», «намеревается», «будет», «может», «способен», «ориентирован на» и иные аналогичные формулировки в утвердительной или отрицательной форме. Указанные заявления носят прогнозный характер и основаны на текущих ожиданиях и предположениях руководства Общества.

Фактические результаты деятельности ПАО «ПИК СЗ» могут существенно отличаться от результатов, прямо или косвенно выраженных в прогнозных заявлениях, вследствие влияния различных факторов, включая макроэкономическую ситуацию, изменения регуляторной среды, динамику процентных ставок, состояние финансовых рынков, уровень спроса на рынке недвижимости, изменение стоимости строительных материалов и услуг, усиление конкуренции, технологические изменения, санкционные ограничения, а также иные риски, связанные с осуществлением деятельности в Российской Федерации.

Общество не принимает на себя обязательств по пересмотру или обновлению содержащихся в настоящем Годовом отчете прогнозных заявлений в связи с возникновением новых обстоятельств, изменением ожиданий или наступлением событий после даты публикации Годового отчета, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПАО «ПИК СЗ»

Уважаемые акционеры!

В 2025 году ПАО «ПИК СЗ» продолжило устойчивое развитие бизнеса, сохранив позиции одного из крупнейших российских девелоперов по объему текущего строительства и ввода жилья. Несмотря на сохраняющееся давление со стороны макроэкономических факторов и высокую стоимость заемного финансирования, компания поддерживала стабильные темпы реализации проектов, последовательно развивала производственную базу и усиливала цифровые направления бизнеса.

По итогам 2025 года ПИК ввел около 1,68 млн м² жилья, включая 89 многоквартирных домов в составе 43 жилых комплексов. Компания продолжила реализацию проектов в Москве, Московской области и регионах России, уделяя особое внимание развитию социальной и коммерческой инфраструктуры, а также качеству городской среды.

ПИК сохраняет сильные позиции на рынке жилой недвижимости и продолжает развивать собственные инструменты повышения доступности жилья и клиентского сервиса. Значимым направлением работы остается цифровизация: компания расширяет использование цифровых решений как для клиентов, так и для внутренних процессов, включая автоматизацию ипотечных и сервисных операций.

В 2025 году Национальное рейтинговое агентство «НКР» подтвердило кредитный рейтинг ПАО «ПИК СЗ» на уровне AA-.ru со стабильным прогнозом. Агентство отметило масштаб бизнеса компании, высокие рыночные позиции, значительный земельный банк и существенный объем текущего строительства. По состоянию на октябрь 2025 года земельный банк ПИК превышал 20 млн м², а объем текущего строительства составлял около 5 млн м².

Согласно консолидированной отчетности по МСФО, по итогам 2025 года выручка компании составила 769,2 млрд рублей, увеличившись на 13,9% по сравнению с предыдущим годом. Чистая прибыль достигла 68,8 млрд рублей. Финансовые результаты отражают устойчивость бизнес-модели компании, эффективность операционных процессов и способность адаптироваться к изменяющимся рыночным условиям.

Компания продолжила реализацию стратегии диверсификации бизнеса. В течение года ПИК развивал направление коммерческой недвижимости, а также расширял линейку цифровых продуктов и сервисов, связанных с автоматизацией сделок и ипотечного оформления. Одновременно ПИК продолжал инвестировать в развитие собственной производственной инфраструктуры, что позволяет снижать зависимость от внешних поставщиков и обеспечивать стабильность строительных процессов.

ПИК по-прежнему уделяет значительное внимание вопросам устойчивого развития, энергоэффективности и созданию качественной социальной инфраструктуры. Компания продолжает внедрять современные технологические решения, направленные на повышение экологичности, безопасности и эффективности строительства.

В 2026 году ПИК планирует сохранить фокус на повышении операционной эффективности, развитии цифровых сервисов, совершенствовании продуктовых решений и реализации

проектов в стратегически значимых регионах присутствия. В числе приоритетов также остаются поддержание финансовой устойчивости, развитие системы корпоративного управления и сохранение прозрачного взаимодействия с инвесторами и партнерами.

От лица Совета директоров выражаем благодарность акционерам за доверие и поддержку, а также сотрудникам компании за профессионализм, вовлеченность и вклад в развитие ПАО «ПИК СЗ».

I. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПАО «ПИК СЗ»

ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (далее – ПАО «ПИК СЗ», ПИК) является головной компанией одноименного холдинга. ПАО «ПИК СЗ» работает на российском рынке недвижимости с 1994 г. и сегодня является крупнейшей технологической компанией, реализующей комплексные проекты в шестнадцати регионах России с фокусом на Москву и Московскую область. С начала деятельности компания построила 38,9 млн м² жилой недвижимости, обеспечив жильем более 2,5 млн человек.

Основными направлениями деятельности ПИК являются девелоперские проекты в секторе жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, инвестиционная деятельность, проектирование и комплексное ведение проектов, производство строительных конструкций и материалов, строительство, управление жилищным фондом, а также IT-разработки.

1.1. ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

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

Дата введения действующего полного фирменного наименования: *17.03.2021 г.*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ПАО «ПИК СЗ»*

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: *17.03.2021 г.*

Основание введения наименования:

04.03.2021 г. прошло внеочередное общее собрание акционеров ПАО "Группа Компаний ПИК" по вопросу смены наименования и утверждению новой редакции Устава, на котором были приняты следующие решения:

- Изменить наименование Общества и утвердить новое полное фирменное наименование Общества:

Полное наименование Общества на русском языке: *Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик».*

Сокращенное наименование Общества на русском языке: *ПАО «ПИК СЗ».*

Полное наименование Общества на английском языке: *Public Joint Stock Company «PIK-specialized homebuilder».*

Сокращенное наименование Общества на английском языке: *PJSC «PIK SHb».*

- Изменить наименование должности единоличного исполнительного органа с *«Президент»* на *«Генеральный директор».*
- Утвердить Устав Общества в новой редакции № 13.

Фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания

Сведения о регистрации указанных товарных знаков:

В 2000 г. наименование эмитента было зарегистрировано в качестве товарного знака (знака обслуживания) в виде сочетания словесного и изобразительного обозначений (Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №194966 выдано 05 октября 2000г. Российским агентством по патентам и товарным знакам).

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество открытого типа «Первая Ипотечная Компания»*

Сокращенное фирменное наименование: *АООТ «ПИК»*

Дата введения наименования: **20.09.1994**

Основание введения наименования:

Государственная регистрация юридического лица, в соответствии с решением общего собрания учредителей об учреждении эмитента (Протокол №1 от 14.09.1994г.)

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Первая Ипотечная Компания»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Первая Ипотечная Компания»*

Дата введения наименования: **25.03.1996**

Основание введения наименования:

основанием для изменения организационно-правовой формы явилось внесение изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах»; основанием изменения наименования эмитента – решение общего собрания акционеров (Протокол №3 от 07.03.1996г.)

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Группа Компаний ПИК»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Группа Компаний ПИК»*

Дата введения наименования: **26.09.2005**

Основание введения наименования:

основанием для изменения организационно-правовой формы явилось внесение изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах»; основанием изменения наименования эмитента – решение общего собрания акционеров (Протокол №4 от 16.09.2005г.)

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО «Группа Компаний ПИК»*

Дата введения наименования: **09.07.2015**

Основание введения наименования:

основанием для изменения организационно-правовой формы явилось внесение изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах»; основанием изменения наименования эмитента – решение общего собрания акционеров (Протокол № 2 от 30.06.2015 г.)

1.2. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Место нахождения Общества в соответствии со ст. 1 Устава Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (редакция №13), утвержденного общим собранием акционеров (Протокол № 1 от 05.03.2021 г.): **Российская Федерация, г. Москва**

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа общества: **Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1**

Номер (номера) телефона: **+7 (495) 505-97-33**

Номер (номера) факса: **+7 (495) 203-71-01**

Адрес электронной почты: **pikgroup@pik.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет:
<https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=44;>
<https://www.pik.ru/>

Пресс-служба Общества:

Контактные лица: *Гулина-Сейранян Татьяна Львовна*
Место нахождения: *Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1*
Номер (номера) телефона: *8-919-777-21-87*
Номер (номера) факса: *Отсутствует*
Адрес электронной почты: pressa@pik.ru

Специальные подразделения Общества по работе с акционерами и инвесторами:

1. Аппарат корпоративного секретаря

Контактное лицо: *Литовская Станислава Олеговна – Корпоративный секретарь*
Место нахождения: *Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1*
Номер (номера) телефона: *+7 (495) 505-97-33*
Номер (номера) факса: *Отсутствует*
Адрес электронной почты: cs@pik.ru

Биографические данные:

Год рождения: 1987
Сведения об образовании: высшее
Наименование учебного заведения: Российский государственный социальный университет
Специальность: Юриспруденция
Деятельность:
17.11.2010 – 30.12.2010 - ООО КБ «РЭБ», Юрисконсульт
17.02.2011 – 13.08.2014 - ЗАО МКБ «Москомприватбанк», Заместитель руководителя
Юридического департамента
2014 – н/в - ПАО «Группа Компаний ПИК», Корпоративный секретарь/Руководитель
группы по сопровождению акционерных обществ и корпоративного управления ПАО
«ПИК СЗ».

2. Департамент по работе с инвесторами и рынками капитала

Контактное лицо: *Абдуллаев Гусейн Валех оглы*
Место нахождения: *Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1*
Номер (номера) телефона: *+7 (495) 505-97-33*
Номер (номера) факса: *+7 (495) 203-71-01*
Адрес электронной почты: ir@pik.ru

1.3. СВЕДЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Общество зарегистрировано в качестве юридического лица до 1 июля 2002 года

Номер государственной регистрации юридического лица в соответствии с данными,
указанными в свидетельстве о государственной регистрации юридического лица: **756.924**

Дата регистрации в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной
регистрации юридического лица: **20.09.1994**

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию в соответствии с
данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации юридического лица:

Московская регистрационная палата

Основной государственный регистрационный номер юридического лица в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (ОГРН): **1027739137084**

Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: **30.08.2002**

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: **Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве**

1.4. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7713011336**

1.5. ОТРАСЛЕВАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

64.99.1 Вложения в ценные бумаги

64.99.3 Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

77.39.2 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки

1.6. ЛИЦЕНЗИИ

С 1 января 2010 года основная деятельность Эмитента не лицензируется.

1.7. КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ

Кредитные рейтинги Эмитента и его ценных бумаг, присвоенные в 2025 году:

Объект присвоения рейтинга: **эмитент**

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество Аналитическое
Кредитное Рейтинговое Агентство**

Сокращенное фирменное наименование: **АКРА (АО)**

Место нахождения: **г. Москва, Большой Гнезниковский пер., д. 1, стр. 2
6 этаж**

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

<https://acra-ratings.ru/criteria/>

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: **Кредитный рейтинг AA-(RU) со стабильным прогнозом от АКРА**

История изменения значений кредитного рейтинга за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
25.06.2025	AA-(RU)

ПИК — крупнейший девелопер жилой недвижимости Московского региона. Компания занимается строительством и продажей жилой недвижимости преимущественно в сегменте доступного жилья, а также реализует ряд проектов классов бизнес и премиум. Текущий портфель строительства Компании, по данным Единого ресурса застройщиков, по состоянию на июнь 2025 года составляет 4,53 млн кв. м. Земельный банк Группы насчитывает порядка 23,7 млн кв. м продаваемой площади, включая проекты по программе реновации. ПИК является лидером на умеренно концентрированном первичном рынке жилья Московского региона с долей около 12% по объему текущего строительства. По данным Единого ресурса застройщиков, с 2016 года ПИК лидирует по накопленному вводу жилья в Москве с результатом 8,9 млн кв. м, что почти в 2,5 раза превышает показатель ближайшего конкурента. Кроме того, Компания выступает ключевым генеральным подрядчиком в реализации программы реновации жилья в Москве с момента публикации первых конкурсов в декабре 2017 года, стабильно удерживая около трети общего объема проектирования и строительства в рамках данной программы. Портфель проектов Компании диверсифицирован по 15 регионам России, включая Санкт-Петербург и Ленинградскую область. По оценкам Агентства, основная доля продаж в ближайшие три года будет приходиться на Москву. При этом концентрация ни на одном из регионов не превысит 70% плановой выручки за указанный период, что поддерживает очень высокую оценку географической диверсификации.

Объект присвоения рейтинга: **эмитент**

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Национальные кредитные рейтинги»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «НКР»**

Место нахождения: **г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 6, 6-й этаж**

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

<https://ratings.ru/methodologies/current/>

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: **Кредитный рейтинг AA-.ru со стабильным прогнозом от НКР**

История изменения значений кредитного рейтинга за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
12.10.2022	AA-.ru
10.10.2023	AA-.ru
04.10.2024	AA-.ru
02.10.2025	AA-.ru

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» является крупнейшим российским девелопером на рынке жилья и частной управляющей компанией: площадь текущего строительства — 5 млн м², размер земельного банка — свыше 20 млн м². Входит в группу «ПИК», которая также осуществляет инвестиционную деятельность, разработку и комплексное ведение проектов, производство строительных конструкций и материалов, коммерческое строительство, предоставляет услуги по сдаче в аренду квартир, ремонту помещений. Сильная оценка бизнес-профиля «ПИК СЗ» обусловлена лидирующими позициями компании на российском рынке жилья. В число значимых рынков присутствия в девелопменте входит сегмент В2С в Москве и Московской области, компания также осуществляет строительные работы по договорам генерального подряда и в рамках выполнения сторонних проектов за вознаграждение (fee-девелопмента). Специализация на столичном регионе позитивно влияет на выручку «ПИК СЗ» из-за высокого среднего дохода и концентрации платёжеспособного населения в Московском регионе. Рыночные позиции «ПИК СЗ» остаются устойчивыми благодаря значительному отрыву от конкурентов и высоким барьерам для входа новых участников. «ПИК СЗ» обладает значительным земельным банком (свыше 20 млн м²). Сохраняются невысокая концентрация поставщиков и небольшая концентрация активов. Корпоративное управление и управление операционными рисками соответствуют лучшей практике, политика управления ликвидностью сравнительно консервативна (денежные средства размещены в топ-10 российских банков по размеру активов). Планы «ПИК СЗ» содержат исчерпывающую информацию по операционным, инвестиционным и финансовым показателям на трёхлетнем горизонте.

1.8. СВЕДЕНИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ПАО «ПИК СЗ»

Положение ПАО «ПИК СЗ» в отрасли:

Эмитент является головной компанией одноименного холдинга. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа контролирует 398 юридических лиц, включая 162 компаний-застройщиков. Эмитент работает на российском рынке недвижимости с 1994 года и является одним из крупнейших участников отрасли.

Приоритетными направлениями деятельности ПАО «ПИК СЗ» являются девелоперские проекты в секторе жилой и коммерческой недвижимости, инвестиционная деятельность, проектирование и комплексное ведение проектов,

производство строительных конструкций и материалов, строительство, управление жилищным фондом, а также развитие цифровых и IT-решений.

ПИК обладает значительным производственным, технологическим и интеллектуальным потенциалом, узнаваемым брендом и существенным земельным банком. Компания концентрируется на реализации проектов в Москве и Московской области, одновременно развивая деятельность в ряде регионов России. По данным Национальных кредитных рейтингов (НКР), по состоянию на декабрь 2025 года земельный банк ПИК превышал 20 млн м², а объем текущего строительства составлял около 5 млн м². С начала деятельности компания построила 38,9 млн м² жилой недвижимости, обеспечив жильем более 2,5 млн человек.

ПАО «ПИК СЗ» включено в перечень системообразующих организаций российской экономики (решения Правительства Российской Федерации от 25.12.2008 г. и 05.02.2015 г.). Согласно консолидированной отчетности по МСФО, по итогам 2025 года выручка компании составила 769,2 млрд рублей, увеличившись на 13,9% по сравнению с предыдущим годом, чистая прибыль — 68,8 млрд рублей.

ПАО «ПИК СЗ»:

1994 — Создание «Первой Ипотечной Компании» (ПИК), впоследствии – Группы Компаний ПИК, с 2021 г. - ПАО «ПИК СЗ»), начало риэлтерской и девелоперской деятельности;

1998 — Запуск ипотечных программ совместно с Правительством Москвы и банками-партнерами;

1999 — Создание собственной службы эксплуатации жилых домов («Жилстройэксплуатация», впоследствии – «ПИК-Комфорт»).

2001 — Приобретение Московского Домостроительного комбината №2 (ДСК-2) в целях расширения девелоперской деятельности;

2002 — Группа Компаний ПИК становится первой российской девелоперской компанией, выпустившей рублевые облигации;

2003 — Приобретение Комбината железобетонных изделий №100 (100 КЖИ) в г. Сергиев Посад Московской области;

2004 — Расширение регионального присутствия. Выход на рынки Московской и Ростовской областей. Реконструкция и модернизация Домостроительного комбината №2 (ДСК-2);

2005 — Приобретение Московского Домостроительного комбината №3 (ДСК-3);

2006 — Расширение девелоперской деятельности в регионах России. Начало деятельности в городах: Калининград, Ярославль, Калугу, Обнинск, Нижний Новгород, Таганрог, Новороссийск, Пермь, Омск;

2007 — Выход на международный финансовый рынок, успешное первичное размещение акций на Лондонской Фондовой Бирже (LSE), РТС и ММВБ. Увеличение земельного банка Группы. Приобретение Комбината железобетонных изделий №480 в г. Алексин Тульской области (480 КЖИ);

2008 — Наращивание промышленного потенциала и ввод в эксплуатацию нового завода в г. Обнинске (ООО «НСС»), выпускающего дома по системе СМКД – сборно-монолитное каркасное домостроение; Включение Группы Компаний ПИК в список системообразующих организаций российской экономики (Решение Правительства РФ от 25.12.2008 г.);

2009 — Получение государственных гарантий Правительства Российской Федерации. Компания с ограниченной ответственностью «Нафта Москва» приобретает пакет

акций Группы.

2010 — в условиях активного восстановления рынка недвижимости в сегменте эконом-класса, в первую очередь – в Московском регионе, Группа Компаний ПИК ввела 739 тысяч квадратных метров жилья.

2011 — Группа Компаний ПИК продолжает активно запускать новые проекты и демонстрирует стабильный рост объема продаж. Группа внедряет новую бессрочную программу – «ПИК_2.0. ВАЖНО ВСЁ!», направленную на всестороннее улучшение качества проектов, в том числе внедрение современных технологий и инноваций в строительстве, создание качественной коммерческой и социальной инфраструктуры микрорайонов, повышение уровня удовлетворенности клиентов работой управляющей компании по эксплуатации жилья.

2012 — Национальное рейтинговое агентство (НРА) присвоило Группе Компаний ПИК индивидуальный рейтинг кредитоспособности на уровне "А". В течение года Компания продолжает демонстрировать уверенный рост объемов строительства жилья, расширяя сеть офисов продаж в различных городах России. Группа Компаний ПИК успешно запускает новый продукт ПИК Ритейл - программу централизованной аренды коммерческих помещений в жилых микрорайонах, возводимых Группой. Группа Компаний ПИК, единственная из девелоперских компаний, второй год подряд вошла в ежегодный рейтинг «ТОП-100 Лучших работодателей России» по версии The Universum Russia Survey –2012.

2013 — Группа Компаний ПИК успешно провела дополнительное размещение акций увеличив уставный капитал Компании на 10,45 млрд. руб. (около 330 млн. долларов США). Дополнительно полученные в результате ускоренного предложения акций и открытой подписки 180 млн. долларов США отражают значительный спрос к Компании со стороны инвесторов. Национальное Рейтинговое Агентство повысило Группе индивидуальный рейтинг кредитоспособности на один пункт до уровня «А+» по национальной шкале. Очередным последовательным шагом в развитии программ, направленных на повышение социальной ответственности бизнеса, стало создание благотворительного фонда «СТРОИМ БУДУЩЕЕ». В ноябре 2013 года Группа завершила проект интеграции двух московских домостроительных комбинатов Группы: ДСК-2 и ДСК-3, а также компании ПИК-Автотранс в единую производственную бизнес-единицу ОАО «ПИК-Индустрия». Стратегические инвесторы – Александр Мамут и Сергей Гордеев приобрели у структур фонда “Suleyman Kerimov Foundation” пакет акций Группы Компаний ПИК.

2014 — Группа Компаний ПИК вышла на новый этап развития, связанный с повышением эффективности бизнеса, оптимизацией организационной структуры компании, масштабной модернизацией производства и работой над созданием нового конкурентоспособного современного продукта. Президентом Группы Компаний ПИК стал ее крупнейший акционер Сергей Гордеев, что позитивно сказалось на оперативном управлении компанией. По результатам исследования информационного агентства "INFOLine-Аналитика" и Издательского дома «КоммерсантЪ» Группа Компаний ПИК заняла вторую позицию в списке крупнейших девелоперов России. В 2014 году Группа Компаний ПИК была также удостоена высоких оценок со стороны международного профессионального сообщества. Группа признана лучшим девелопером жилой недвижимости в России по версии британского журнала Euromoney. Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's присвоило компании корпоративный кредитный рейтинг B/positive с положительным прогнозом. Группа полностью реструктурировала долг, что позволило повысить финансовую и инвестиционную гибкость компании.

2015 — Решением Правительства РФ Группа Компаний ПИК включена в перечень

системообразующих организаций России. Несмотря на нестабильную экономическую ситуацию, Группа демонстрирует стабильно высокий уровень объема продаж и продолжает активно развивать новые и текущие девелоперские проекты. Группа Компаний ПИК вывела на рынок принципиально новые продукты индустриального и монолитного домостроения, отличающиеся более высокими эстетическими и потребительскими характеристиками. World Finance Magazine признало Группу Компаний ПИК лучшим девелопером жилой недвижимости в Европе. РА «Эксперт» присвоило Группе рейтинг кредитоспособности на уровне А+ со стабильным прогнозом. 2016 — В 2016 году ГК ПИК продемонстрировала наилучшие результаты по всем показателям. Важным этапом реализации стратегии развития компании, направленной на повышение операционной эффективности и рыночной капитализации, стало приобретение ГК «Мортон». В результате объединения активов, производственных мощностей и функциональных подразделений двух компаний под брендом «ПИК» в строительной отрасли создана компания-лидер национального масштаба. Впервые ведущим игроком отрасли стала публичная компания с эффективной и прозрачной моделью бизнеса. Профессиональное сообщество признало ГК ПИК «Девелопером года». 2017 — Группа Компаний ПИК впервые перешагнула отметку строительства в 2 млн кв. м недвижимости. Компания двукратно увеличила объем по всем основным операционным показателям. Группа начала реализацию 11 новых проектов и 99 новых корпусов, вышла на рынок Санкт-Петербурга и создала единый производственный комплекс из 5 заводов. В 2017 году Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА) присвоило Группе Компаний ПИК рейтинг кредитоспособности на уровне ВВВ+ - самый высокий среди российских девелоперов.

2018 — В 2018 году Группа Компаний ПИК продемонстрировала отличные финансовые показатели и высокие темпы роста - выручка компании увеличилась на 40,4%, EBITDA увеличилась почти в 3 раза, чистая прибыль - в 7 раз. Таким образом, компания подтвердила свое устойчивое финансовое положение и приверженность сбалансированной финансовой политике. В течение года компания вывела в продажу 13 новых проектов и 102 новых корпуса, вышла на новые региональные рынки - Екатеринбург и Тюмень. В октябре 2018 года Группа первой в России заключила крупнейшую сделку по проектному финансированию и работе со счетами эскроу.

2019 — В 2019 году Группа Компаний ПИК объявила о запуске нового сервиса ПИК-Франшиза и начала принимать заявки от потенциальных франчайзи. Компания также представила инновационный сервис по выкупу и продаже жилья ПИК-Брокер. Лидирующие позиции девелопера и его устойчивое финансовое положение нашли отражение в рейтингах ведущих аналитических агентств. Так, в апреле 2019 года международный кредитный рейтинг ПИК от Standard & Poor's был повышен до уровня «В+» со стабильным прогнозом, в июне 2019 года «Эксперт РА» присвоил Группе ПИК рейтинг кредитоспособности на уровне ruA со стабильным прогнозом, в июле международное рейтинговое агентство Fitch Ratings присвоило Группе ПИК долгосрочный рейтинг дефолта эмитента на уровне "BB-" со стабильным прогнозом, а в августе 2019 года АКРА повысило рейтинг ПИК до уровня "А-(RU)" со стабильным прогнозом. В августе 2019 ПИК также получил проектное финансирование на строительство более 600 тыс м2 жилья. В октябре Группа ПИК объявила, что рассматривает участие в масштабной программе строительства в Саудовской Аравии. В декабре ПИК первым из российских девелоперов запустил онлайн-оплату недвижимости картой на сайте. В 2019 году ПИК вывел в продажу 3 новых проекта и 85 новых корпусов, а также ввёл в эксплуатацию 2 024 000 м2 жилья. Компания

реализовала недвижимость на сумму 223,8 млрд рублей, сохранив лидерство по продажам новостроек. Чистая прибыль компании увеличилась на 67,7% до 45,1 млрд рублей, а земельный банк по состоянию на 01.01.2020 составил 10 млн м².

2020 — В 2020 году ПИК сохранил лидерство среди российских девелоперов по объёму текущего строительства жилой недвижимости и по объёму ввода жилья. Компания вывела в продажу 18 новых проектов и 92 новых корпуса, а также ввела в эксплуатацию более 2,4 млн м² жилья. ПИК реализовал недвижимость на сумму 341 млрд рублей и увеличил чистую прибыль на 91,7%. Общая выручка увеличилась на 36% и составила 380,2 млрд рублей. Весной 2020 года компания смогла оперативно перевести все сервисы по выбору, бронированию, покупке и аренде жилья в онлайн, что привело к трансформации всей отрасли в России и, в том числе, системы ипотечного кредитования. В сентябре 2020 года ПИК и Банк ВТБ провели первое раскрытие эскроу-счетов в Москве, объем перечисленных средств составил 3 млрд рублей. По версии «Brand Finance Russia 50» ПИК был назван самым быстрорастущим российским брендом. По результатам оценки, проведенной Cushman & Wakefield, стоимость активов компании, с учетом внутригрупповых займов, составила 916,69 млрд рублей.

2021 — В 2021 году ПИК продолжил демонстрировать стабильный рост всех бизнес-показателей. Компания вывела в продажу 22 новых проекта и 152 новых корпуса, а также ввела в эксплуатацию более 3 млн м² жилья. Объем реализации недвижимости увеличился на 33% — до 451 млрд рублей с 341 млрд рублей в 2020 году. Компания объявила о масштабной экспансии на Дальнем Востоке и представила первые проекты в Южно-Сахалинске и Владивостоке. ПИК запустил компанию Forma, специализирующуюся на жилье бизнес-класса. Компания успешно провела SPO и привлекла более 500 млн долларов, что стало крупнейшей сделкой в отрасли за более чем 10 лет. По состоянию на сентябрь 2021 года, земельный банк ПИК насчитывал 21,5 миллиона квадратных метров продаваемой площади. По результатам оценки Brand Finance, стоимость бренда ПИК достигла 89 млрд рублей.

2022 — В 2022 году ПИК сохранил лидирующую позицию на рынке недвижимости. Компания ввела почти 2,13 млн квадратных метров жилья по всей России, вывела в продажу 22 новых проекта и 134 новых корпуса. Компания продолжила региональную экспансию и представила первые проекты в Казани и Благовещенске, а также реконструировала общественное пространство в Хабаровске. ПИК запустил новую линейку проектов повышенного комфорта ПИК+ и объявил о запуске нового маркетплейса «ПИК-Маркет», провел первую сделку по ИТ-ипотеке в России. По состоянию на сентябрь 2022 года, земельный банк ПИК насчитывал 16 миллионов квадратных метров. Согласно оценке «Эксперт РА», компания сохранила рейтинг кредитоспособности на уровне ruA+ — аналитическое агентство оценило высокое качество ИТ-систем компании и уровень организации риск-менеджмента. В сентябре на должность генерального директора ПИК назначен Иван Поландов.

2023 — По итогам года ПИК удержал первое место по вводу на рынке недвижимости — почти 2,66 млн. м² жилья (124 многоквартирных дома и три дома с апартаментами в 56 жилых комплексах). Компания продолжила развивать цифровые продукты: в 2023 году смогла передать порядка 40. тыс. ключей с помощью нового формата онлайн-заселения без присутствия менеджера. Проект признан лучшей цифровой услугой в России в 2023 году. ПИК также активно развивался в регионах: запустил строительство первого жилого проекта в Хабаровске и еще двух — во Владивостоке, а также подписал концессионное соглашение о строительстве современной школы на 1200 мест в Благовещенске. ПИК создал отдельный бренд для проектов коммерческой недвижимости — Parametr. «Эксперт РА» подтвердил рейтинг кредитоспособности ПИК на уровне ruA+ со стабильным прогнозом, Российское агентство «Национальные

кредитные рейтинги» (НКР) подтвердило кредитный рейтинг ПИК на уровне AA-ru также со стабильным прогнозом. В первом полугодии 2023 года ПИК получил 27,9 миллиарда рублей чистой прибыли, выручка компании составила 264,9 миллиарда рублей, валовая прибыль – 65,2 миллиарда рублей. По состоянию на июнь 2023 года земельный банк ПИК составляет 17 млн м².

2024 — В 2024 году ПИК сохранил многолетнее лидерство по объему ввода жилья в России – общий объем ввода составил 1,68 млн м² (91 многоквартирный дом в 46 жилых комплексах). Компания также внесла большой вклад в развитие социальной инфраструктуры – только к 1 сентября 2024 года ПИК открыл восемь школ и шесть детских садов для 11 тыс. детей. ПИК продолжил активное развитие в регионах. Компания начала комплексный и важный для Бурятии проект по редевелопменту исторического центра Улан-Удэ, а также девелопер заселил первые дома на Дальнем Востоке (во Владивостоке и Южно-Сахалинске). ПИК продолжил диверсифицировать бизнес компании — в 2024 году компания запустила строительство крупных коммерческих объектов: многофункционального центра Lakes, бизнес-центра класса B+ «Мещерский», а также технопарка “Густав” с торговыми, офисными и производственными площадями. Как лидер по цифровизации отрасли девелопер вывел на рынок сразу два продукта: представила два новых продукта: полностью цифровую ипотеку для своих клиентов и B2B-сервис Финч — инструмент для автоматизации ипотечного оформления, доступный девелоперам по всей стране. «Эксперт РА» подтвердил рейтинг кредитоспособности ПИК на уровне ruA+, рейтинговое агентство НКР также подтвердило кредитный рейтинг ПИК на уровне AA-ru, оба – со стабильным прогнозом. Согласно консолидированной отчетности по МСФО, в 2024 году выручка компании выросла на 15%, до 675,1 млрд рублей, себестоимость продукции выросла еще больше - на 17%, до 504,3 млрд рублей.

Цели создания эмитента (при наличии): Целью деятельности Эмитента в соответствии с Уставом является получение прибыли в интересах развития самого Эмитента и его акционеров. Миссия эмитента (при наличии): не определена. Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента: отсутствует.

2025 — В 2025 году ПАО «ПИК СЗ» сохранило статус одного из крупнейших российских девелоперов по объему текущего строительства и ввода жилья. По итогам года компания ввела около 1,68 млн м² жилья, включая 89 многоквартирных домов в 43 жилых комплексах. ПИК продолжил развитие региональных проектов и коммерческой недвижимости, а также расширил использование цифровых сервисов для клиентов и внутренних бизнес-процессов. По данным Национальных кредитных рейтингов (НКР), по состоянию на октябрь 2025 года земельный банк компании превышал 20 млн м², а объем текущего строительства составлял около 5 млн м². НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «ПИК СЗ» на уровне AA-ru со стабильным прогнозом. Согласно консолидированной отчетности по МСФО, выручка компании по итогам 2025 года составила 769,2 млрд рублей, увеличившись на 13,9% год к году, чистая прибыль — 68,8 млрд рублей. Компания также продолжила развитие коммерческого направления и цифровых продуктов, включая сервисы автоматизации сделок и ипотечного оформления.

Цели создания эмитента (при наличии): Целью деятельности Эмитента в соответствии с Уставом является получение прибыли в интересах развития самого Эмитента и его акционеров.

Миссия эмитента (при наличии): не определена.

Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента: отсутствует.

1.9. СВЕДЕНИЯ О РЕГИСТРАТОРЕ ПАО «ПИК СЗ»

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «НРК - Р.О.С.Т.»*

Место нахождения регистратора: *г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13*

Номер лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг: *10-000-1-00264*

Дата выдачи лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг: *03.12.2002г.*

Срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг: *без ограничения срока действия*

Орган, выдавший лицензию регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг: *Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг*

1.10. СВЕДЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГОДОВОГО ОТЧЕТА ОБЩИМ СОБРАНИЕМ АКЦИОНЕРОВ ИЛИ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ ПАО «ПИК СЗ»

Согласно п. 4 ст. 88 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 25.02.2022) "Об акционерных обществах" «Годовой отчет общества, если уставом общества решение вопроса о его утверждении не отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества, подлежит предварительному утверждению советом директоров (наблюдательным советом) общества, а в случае отсутствия в обществе совета директоров (наблюдательного совета) общества - лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа общества, не позднее чем за 30 дней до даты проведения годового общего собрания акционеров».

Годовой отчет ПАО «ПИК СЗ» предварительно утверждается Советом директоров ПАО «ПИК СЗ» и в соответствии с пп. 17 п. 1 ст. 18 Устава Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (редакция № 13), утвержденного общим собранием акционеров (Протокол № 1 от 05.03.2021 г.) утверждается на годовом общем собранием акционеров ПАО «ПИК СЗ».

Настоящий Годовой отчет ПАО «ПИК СЗ» предварительно утвержден Советом директоров ПАО «ПИК СЗ» 21 мая 2026 года (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» № 7 от 22.05.2026 г.) и утвержден 26 июня 2026 года на годовом заседании общего собрания акционеров ПАО «ПИК СЗ» (Протокол годового общего собрания акционеров ПАО «ПИК СЗ» № 1 от 30.06.2026 г.).

II. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ПАО «ПИК СЗ»

2.1 ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ПИК СЗ»*

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Показатель (расчет показателя) 2025 года
Стоимость чистых активов эмитента, тыс. руб.	В соответствии с порядком, установленным Минфином России и/или федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг для акционерных обществ	<u>206 769 939</u>
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %	((Долгосрочные обязательства на конец отчетного периода + краткосрочные обязательства на конец отчетного периода) / Капитал и резервы на конец отчетного периода) x 100	$((8\,437\,271 + 77\,420\,515) / 206\,769\,938) * 100 = \underline{42\%}$
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %	(Краткосрочные обязательства на конец отчетного периода / Капитал и резервы на конец отчетного периода) x 100	$(77\,420\,515 / 206\,769\,938) * 100 = \underline{37\%}$
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	(Чистая прибыль на конец отчетного периода + амортизационные отчисления на конец отчетного периода) / (Обязательства, подлежащие погашению в отчетном периоде + проценты, подлежащие уплате в отчетном периоде) x 100	$((23\,598\,885 + 845\,514) / (61\,680\,775 + 3\,774\,496)) * 100 = \underline{37\%}$
Уровень просроченной задолженности, %	(Просроченная задолженность на конец отчетного периода) / (Долгосрочные обязательства на конец отчетного периода + краткосрочные обязательства на конец отчетного периода) x 100	<i>отсутствует</i>
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	Выручка / (Дебиторская задолженность на конец отчетного периода - задолженность участников (учредителей) по вкладам в уставный капитал на конец отчетного периода)	$49\,276\,981 / (19\,663\,107 - 0) = \underline{2,51}$
Доля дивидендов в прибыли, %	(Дивиденды по обыкновенным акциям по итогам заверченного финансового года / (Чистая прибыль по итогам заверченного финансового года - дивиденды по привилегированным акциям по итогам заверченного финансового года)) x 100	<i>Раздел не заполняется, так как общим собранием акционеров не принималось решение о выплате дивидендов</i>
Производительность труда отчетного периода, тыс. руб./чел.	Выручка / Среднесписочная численность сотрудников (работников)	$49\,276\,981 / 1\,738 = \underline{28\,353}$
Амортизация к объему выручки, %	Амортизационные отчисления / Выручка x 100	$(845\,514 / 49\,276\,981) * 100 = \underline{1,72\%}$

Динамика приведенных показателей в сравнении с аналогичным периодом предшествующего года (предшествующих лет):

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
-------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

Стоимость чистых активов эмитента, тыс. руб.	106 478 509	156 412 496	180 432 683	183 171 053	206 769 939
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %.	77%	36%	63%	49%	42%
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %	40%	14%	24%	18%	37%
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	275%	2 023%	43%	30%	37%
Уровень просроченной задолженности, %	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	0,55	0,31	0,45	0,51	2,51
Доля дивидендов в прибыли, %	21,30%	Дивиденды за 2022 г. не распределялись	Дивиденды за 2023 г. не распределялись	Дивиденды за 2024 г. не распределялись	Дивиденды за 2025 г. не распределялись
Производительность труда, тыс. руб./чел.	14 365	13 370	22 754	32 585	28 353
Амортизация к объему выручки, %	0,94%	1,40%	1,72%	1,39%	1,72%

Анализ платежеспособности и финансового положения Эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

С 2021 по 2025 годы размер Чистых активов эмитента носит исключительно положительную динамику за счет роста стоимости активов и снижения обязательств. С 2021 по 2025 гг. показатель вырос на 94%.

Снижение значения по показателю «Отношение суммы привлечённых средств к капиталу и резервам» в 2022 г. по отношению к 2021 г. обусловлено уменьшением размера краткосрочных обязательств на 48% и роста величины Капитала и резервов на 47% по отношению к 2021 г. В 2023 г. наблюдается рост данного показателя по отношению к 2022 г. за счет увеличения размера долгосрочных и краткосрочных обязательств на 100%. В 2024 г. снова снижение за счет уменьшения размера всех обязательств на 21%, что также повлияло на снижение показателя «Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам». Однако в 2025 г этот показатель вырос за счет роста краткосрочных обязательств на 139% в связи с переводом долгосрочных займов в краткосрочные по сроку погашения.

На протяжении последних пяти лет размер показателя «Покрытие платежей по обслуживанию долгов» был непостоянным. В 2022 году показатель заметно вырос по отношению к предыдущему году и составил 2 023%, это обусловлено тем, что в 2022 году произошло погашение облигаций, соответственно значительно уменьшились обязательства, подлежащие погашению в отчетном периоде. В 2023 году данный показатель снизился до 43%, что обусловлено снижением чистой прибыли на 99%, а в 2024 г. снизился до 30% роста краткосрочных обязательств по займам. В 2025 году произошел рост как чистой прибыли на 677% (за счет роста прочих доходов и процентов к получению), так и рост обязательств, подлежащих уплате на конец отчетного периода на 405%, поэтому показатель «Покрытие платежей по обслуживанию долгов» увеличился относительно 2024 года, но незначительно - до 37%.

В течение 2021-2024 гг. Оборачиваемость дебиторской задолженности варьируется в пределах от 0,31 до 0,55 раз, достигая максимального значения в 2021 гг. Это обусловлено снижением дебиторской задолженности при сохранении высокого уровня выручки* (в 2023г. изменен учет доходов: Выручка включает Доходы от участия в других организациях). В 2025

году данный показатель сильно вырос и достиг значения 2,51 за счет сильного снижения дебиторской задолженности на 83%. (ДЗ снизилась за счет получения дивидендов от ПИК Корпорация).

Доля дивидендов в прибыли в 2021 году составила 21,3. С 2022 по 2025 годы дивиденды не распределялись.

Производительность труда в 2025 г. уменьшилась на 13% по сравнению с 2024 г. в связи с тем, что выручка уменьшилась на 18% при уменьшении среднесписочной численности на 6%.

*Показатели рассчитаны на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ

2.2. РЫНОЧНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ПАО «ПИК СЗ»

Рыночная капитализация рассчитывается как произведение количества акций соответствующей категории (типа) на рыночную цену одной акции, раскрываемую организатором торговли

Единица измерения: руб.

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2025 г.
Рыночная капитализация	322 983 201 216	321 133 808 653

Информация об организаторе торговли на рынке ценных бумаг, на основании сведений которого осуществляется расчет рыночной капитализации, а также иная дополнительная информация о публичном обращении ценных бумаг по усмотрению эмитента: При расчете были использованы данные биржи о рыночной цене, раскрываемые на сайте <https://www.moex.com/a9244> на 31.12.2024 г. и на 31.12.2025 г.

Примечание: значения округлены до целых.

2.3. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ *

Структура кредиторской задолженности Общества с указанием срока исполнения обязательств за соответствующий отчетный период, тыс. руб.:

Наименование кредиторской задолженности	2024 год		2025 год	
	Срок наступления платежа До одного года	Свыше одного года	Срок наступления платежа До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс. руб.	1 763 176	0	1 517 920	0
в том числе просроченная, тыс. руб.	0	0	0	0

Кредиторская задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	2 477	0	847	0
в том числе просроченная, тыс. руб.	0	0	0	0
Кредиторская задолженность перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами, тыс. руб.	281 458	0	138 232	0
в том числе просроченная, тыс. руб.	0	0	0	0
Кредиты, тыс. руб.	5 397 887	0	0	0
в том числе просроченные, тыс. руб.	0	0	0	0
Займы, всего, тыс. руб.	3 965 636	56 691 380	61 680 775	8 278 735
в том числе просроченные, руб.	0	0	0	0
в том числе облигационные займы, тыс. руб.	355 263	7 000 000	322 191	7 000 000
в том числе просроченные облигационные займы, тыс. руб.	0	0	0	0
Прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.	16 251 076	320 181	7 965 829	51 341
в том числе просроченная, тыс. руб.	0	0	0	0
Итого, тыс. руб.	27 661 710	57 011 561	71 303 603	8 330 076
в том числе итого просроченная, руб.	0	0	0	0

Причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для Общества вследствие неисполненных обязательств (в том числе по кредитным договорам или договорам займа, а также по выпущенным Обществом долговым ценным бумагам (облигациям, векселям, другим), в том числе санкции, налагаемые на Общество, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности: **нет**

Данные о кредиторах, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности на 31 декабря 2025 года:

Полное фирменное наименование: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"**

Место нахождения: **123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19 стр.1**

Сумма задолженности: **35 935 973 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

Кредиторская задолженность не является просроченной
Кредитор является аффилированным лицом эмитента: *Да*

**Показатели определены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ*

2.4. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПАО «ПИК СЗ»

Политика Общества в области управления рисками:

Политика Общества в области управления рисками:

Политика ПАО «ПИК СЗ» в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля, в ходе которого Общество регулярно выявляет, оценивает и контролирует угрозы и возможности, адаптирует свою деятельность с целью уменьшения вероятности и потенциальных последствий угроз. В рамках своей политики управления рисками Общество учитывает не только интересы акционеров, но и возможные последствия своей деятельности для других заинтересованных сторон.

Совет директоров ПАО «ПИК СЗ» утвердил в 2015 году Политику управления рисками, которая включает в себя наряду с Концепцией управления рисками Карту рисков с подробным их описанием и Матрицу рисков.

Для целей обеспечения контрольных функций Комитет по аудиту Совета директоров Общества был наделен соответствующими функциями и переименован в Комитет по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».

Система управления рисками в ПАО «ПИК СЗ»:

Основной целью системы управления рисками ПАО «ПИК СЗ» является постоянное повышение эффективности операционной деятельности структурных подразделений Общества и дочерних зависимых обществ через выявление всех потенциальных «негативных» и «положительных» факторов, влияющих на максимизацию стоимости ПАО «ПИК СЗ».

Идентификация рисков и управление рисками является постоянным развивающимся процессом, интегрированным в корпоративную культуру Общества, принятым и одобренным руководством, как общая программа развития и план мероприятий по внедрению.

В соответствии с этим документом риски, которым подвержено Общество, подразделяются на категории:

Стратегические – влияющие на достижение долгосрочных целей Общества, такие как наличие капитала, конкуренция, политическая ситуация, изменение законодательства, репутация и имидж.

Финансовые – такие как ликвидность, инфляционные процессы и валютные колебания, доступность кредитования и изменение банковской ставки;

Операционные – такие как невыполнение контрактных обязательств поставщиками и подрядчиками, производственные издержки, уход опытного персонала, изменение сроков выполнения работ, некачественные закупки;

Каждый риск обладает своей вероятностью наступления неопределенного события

и размером потенциальных последствий для Общества. По уровню угрозы (серьезности потенциальных последствий) риски разделяются на:

***Высокие** – оказывающие существенное влияние на стратегическое развитие и деятельность Общества и/или имеющие возможные финансовые последствия от 3 млрд. руб. и/или вызывающие высокую обеспокоенность топ-менеджмента и/или Совета директоров.*

***Средние** – имеющие финансовые последствия от 600 млн. руб. до 3 млрд. руб. и оказывающие умеренное влияние на стратегическое развитие и деятельность Общества, а также вызывающие умеренную обеспокоенность топ-менеджмента и/или Совета директоров.*

***Низкие** – имеющие финансовые последствия ниже 600 млн. руб. и оказывающие слабое либо отсутствие влияния на стратегическое развитие и деятельность Общества, а также вызывающие слабую обеспокоенность топ-менеджмента и /или Совета директоров.*

Общество дает оценку вероятности наступления события по шкале:

***Высокая (вероятно)** – потенциальная вероятность того, что событие наступит в течение определенного периода времени. Событие произошло недавно.*

***Средняя (возможно)** – событие может произойти в течение определенного периода времени. Сложно контролировать в силу влияния внешних факторов. Существует история наступления события.*

***Низкая (несущественно)** – событие не наступало. Вероятность наступления события ничтожна.*

2.4.1. ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли. Предполагаемые действия эмитента в случае изменения ситуации в отрасли на внешнем рынке: в связи с отсутствием у Эмитента 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.

Перечень основных рисков:

1. снижение потребительского спроса на жилье;
2. снижение цен на жилую недвижимость;
3. дефицит производственных мощностей и строительных ресурсов;
4. сокращение свободных земельных участков под жилую застройку в Москве и Московской области;
5. изменение законодательства и регуляторной среды;
6. рост цен на сырье, строительные материалы и иные ресурсы;
7. изменение цен на продукцию Эмитента;
8. дефицит квалифицированной рабочей силы и инженерно-технического персонала.

Возможные действия Эмитента 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;
- сценирование цен и темпов в текущих проектах с целью выбора оптимального сценария с точки зрения доходов и затрат по проекту с учетом текущего спроса;
- 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;

У подавляющего большинства регионов проблемы с дефицитом строительных материалов и оборудования из-за ухода с отечественного рынка иностранных производителей отсутствуют. Профильные федеральные органы исполнительной власти отмечают, что в целом в настоящее время ситуация с импортозамещением в строительной отрасли достаточно благоприятная. Промышленное производство строительных материалов и оборудования достигло высокого уровня локализации.

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;
- реализация проектов комплексного развития территорий.

5. Изменением законодательства:

- мониторинг, изучение и своевременный учет изменений законодательства, 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. Изменение цен на сырье и другие используемые ресурсы:

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги и иные ресурсы, используемые Эмитентом в своей деятельности, могут оказывать влияние на результаты деятельности Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

На внешнем рынке: в связи с отсутствием у Эмитента внешнеэкономической деятельности рассматриваются только риски для внутреннего рынка.

На внутреннем рынке изменение цен на основные строительные материалы, оборудование и услуги подрядных организаций в сторону роста увеличивает себестоимость строительной продукции Эмитента и может негативно влиять на показатели эффективности деятельности.

Предпринимаемые действия, направленные на управление рисками:

- цены на основные материалы, сырье и услуги подрядных и строительных организаций, используемые в строительстве объектов жилья, контролируются, и это позволяет Эмитенту снижать затраты на строительство;
- Эмитент 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 Эмитентом;
- система тендеров при выборе наиболее эффективных поставщиков и подрядных организаций;
- использование при разработке стратегии Эмитента 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.

7. Изменением цен на продукцию компании:

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и услуги Эмитента, могут оказывать влияние на результаты деятельности Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

На внешнем рынке: в связи с отсутствием у Эмитента внешнеэкономической деятельности рассматриваются только риски для внутреннего рынка.

На внутреннем рынке сохраняются риски, связанные как с возможным снижением цен на жилье, так и с сохранением инфляционного давления на рынке недвижимости.

Против роста цен:

- продолжающийся вывод капиталов за рубеж;
- снизившаяся инвестиционная привлекательность рынка жилья;
- высокая кредитная и долговая нагрузка населения;
- возможные рецидивы финансового кризиса;
- низкий уровень социального оптимизма;
- отсутствие массовых программ государственной поддержки ипотечного кредитования
- снижение спроса в основном регионе присутствия после отмены ипотеки с господдержкой: объем продаж в 2025 г. снизился на 2% по сравнению с 2024 г. Тенденция сохраняется в 2026 г: объем продаж за 4 мес. 2026 г. снизился на 29% по сравнению с 4 мес. 2025 г.
- ухудшение условий по семейной ипотеке с 1.02.2026 (1 ипотека на семью) и ожидание дальнейшего ухудшения летом 2026 г.

За рост цен:

- дефицит качественного жилья в Московском регионе — 22 кв. м на человека;
- дефицит предложения в сегменте масс-маркет в Москве и увеличение предложения в более дорогих сегментах бизнес и элит классов
- замедление запусков новых проектов, снижение объема предложения;
- рост себестоимости строительства;
- высокий уровень инфляции;
- рост доходов населения и потребительского спроса;
- снижение уровня ключевой ставки и оживление спроса на рынке;
- по всем типам квартир продолжился рост средней стоимости жилья как в целом по Российской Федерации, так и в Москве и Московской области. В Российской Федерации средняя стоимость жилья в 4 квартале 2025 г. увеличилась на 21% по сравнению с 4 кварталом 2024 г. Наиболее существенный рост цен зафиксирован в г. Москве, где стоимость жилья на первичном рынке выросла на 23% к аналогичному периоду 2024 г. В Московской области рост цен был более умеренным и составил 8% к 4 кварталу 2024 г.¹

8. Дефицит рабочей силы, как высококлассных специалистов, так и рабочих на строительных площадках

- подготовка собственных кадров;
- расширенная система корпоративных программ для сотрудников;
- запуск программ стажировок совместно с ВУЗами;
- реализация программ повышения квалификации персонала.

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года.²

¹ <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

² https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

Индекс промышленного производства (ИПП): по итогам всего 2025 года вырос на +1,3%. Объем строительных работ по итогам 2025 г. увеличился на +2,5%. При этом следует отметить, что именно в декабре 2025 г. объемы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.³

Однако нужно учитывать, что косвенный вклад строительного макросектора в ВВП больше. Он выступает очень значимым потребителем трудовых ресурсов (в строительстве задействованы по разным оценкам от 5 до 7 млн чел.), помогая обеспечивать платежеспособный спрос на продукцию розничной торговли, пищевой и легкой промышленности. Также строительство является крупным заказчиком продукции машиностроения, транспортной отрасли и химической промышленности. Со строительством тесно связан и банковский сектор (ипотека). Поэтому рост, который продемонстрировала экономика РФ, в определенной степени является результатом роста строительной сферы.

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запусков новых проектов. В 2025 г. начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 г.), впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов сроков ввода домов в эксплуатацию.

Показатели проектного финансирования (ПФ) в 2025 г. продолжили расти: объем открытых застройщикам кредитных линий приблизился к 23 трлн руб., а выборка лимитов по ПФ превысила 10 трлн руб. Накопленные на счетах эскроу остатки увеличились до 7,4 трлн руб. за счет значительных поступлений, превысивших уровень прошлого года. Основным риском проектного финансирования является высокая стоимость кредитования: 21% задолженности застройщиков по ПФ все еще имеет ставки 16% и выше.

Восстановление спроса улучшило показатели сбалансированности рынка новостроек к концу года. Распроданность строящегося жилья с учетом стройготовности составила 73% (+4 п.п. к минимуму 2025 г. в сентябре-октябре) при норме 60–80%. Скорость продаж непроданного жилья вернулась к равновесному уровню — 3,1 лет (не превышая норму 3,7 лет в середине года).⁴

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2025 г. составил 18 815,1 млрд. руб., или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г.⁵

Согласно оперативному докладу счетной палаты Российской Федерации о ходе исполнения федерального бюджета за январь–декабрь 2025 года, расходы на осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства составили 1,1 трлн руб., уровень исполнения — 98,4 % показателя сводной бюджетной росписи с изменениями. По данным ГИИС «Электронный бюджет», на 1 января 2026 года из 170 объектов капитального строительства, запланированных к вводу на 2025 год, введены в эксплуатацию 76 объектов (44,7 %). Это на 4 процентных пункта выше соответствующего показателя 2024 года (68 из 167 объектов, или 40,7 %).⁶

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

⁴ <https://dom.pfk/upload/iblock/07d/qbe19wldkzyjq3rzeoi139rcjfi5zky.pdf>

⁵ <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>

⁶ <https://ach.gov.ru/news/schetnaya-palata-po-itogam-2025-goda-v-ekspluatatsiyu-vvedeno-tolko-447-zaplanirovannykh-obektov>

По итогам 2025 г. российский рынок ипотечного кредитования продемонстрировал существенное снижение относительно 2024 г., однако во второй половине года начали формироваться признаки постепенного восстановления спроса. Согласно данным дом.рф, в 2025 г. банками было выдано 968 тыс. ипотечных кредитов, что на 26% ниже уровня предыдущего года, при этом объем выдачи составил 4,45 трлн руб., сократившись на 9% относительно 2024 г. Основными факторами снижения стали завершение массовой программы льготной ипотеки, высокие рыночные ставки, достигавшие около 30% в начале года, а также общее ужесточение денежно-кредитной политики.

Наиболее сложной для рынка стала первая половина 2025 г. В этот период наблюдалось резкое сокращение ипотечного спроса вследствие недоступности рыночного кредитования и отсутствия массовых мер государственной поддержки. Однако во втором полугодии ситуация начала стабилизироваться благодаря снижению ключевой ставки Банка России и постепенному удешевлению рыночной ипотеки до уровня около 20% к концу года. Дополнительным фактором восстановления спроса стало активное использование программы «Семейная ипотека», спрос на которую существенно вырос на фоне обсуждения возможного ужесточения условий программы.

Общая площадь проданного жилья составила 25,7 млн кв. м (+2%), а объем поступлений в строительную отрасль достиг 5,2 трлн руб., увеличившись на 11%.

Важную роль в поддержании спроса сыграли альтернативные механизмы финансирования сделок — рассрочки и покупки за наличные средства. В первой половине 2025 г. их совокупная доля достигала 39% от общего объема продаж жилья, однако по мере снижения ставок и восстановления ипотечного спроса во втором полугодии данный показатель сократился до 20%. Ипотечный портфель по итогам 2025 г. продолжил расти, хотя темпы роста существенно замедлились. С учетом секьюритизации его объем достиг 23,8 трлн руб., увеличившись на 9% за год.⁷

Результаты 2025 г. свидетельствуют о том, что российский рынок ипотечного кредитования смог адаптироваться к завершению массовой льготной ипотеки и периоду высоких процентных ставок. Несмотря на значительное сокращение выдачи ипотечных кредитов в первой половине года, рынок избежал глубокого кризиса благодаря сочетанию адресной государственной поддержки, использованию рассрочек и покупок за наличные, а также постепенному смягчению денежно-кредитной политики.

В течение 2025 г. ключевая ставка Центробанка снизилась на 5 п.п. до показателя в 16%, в 2026 году снижение продолжилось: в апреле ставка опустилась до 14,5%.⁸

Годовая инфляция в декабре 2025 г. (5,6%) опустилась до минимума с августа 2023 г. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–5,0% в 2026 году. В 2027 г. и далее Банк России будет удерживать годовую инфляцию на цели, вблизи 4%.⁹

Прогнозы на 2026-2028 г.:

Базовый сценарий — предполагает постепенное замедление экономики и возвращение инфляции к цели Банка России. Рост ВВП в 2025–2026 гг. замедлится, но с 2027 года

⁷ <https://дом.пф/analytics/mortgage/>

⁸ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate

⁹ https://cbr.ru/Collection/Collection/File/59588/CPD_2025-12.pdf

экономика перейдет к сбалансированному росту. Инфляция снизится до 4–5% в 2026 году и закрепится около 4% в дальнейшем. Сценарий учитывает сохранение санкционного давления, умеренно слабый рост мировой экономики и более низкие цены на нефть. Средняя ключевая ставка составит: в 2025 г. — 19,2%, в 2026 г. — 13–15%, в 2027–2028 гг. — 7,5–8,5%. Трансформация экономики продолжится. Российская экономика будет ориентироваться преимущественно на внутренний спрос. Вклад потребительского спроса в динамику ВВП в 2026–2027 гг. увеличится по мере снижения процентных ставок. Внешнеторговые противоречия между странами окажут сдерживающее влияние на рост выпуска в мировой экономике и объемы международной торговли. В 2025–2028 гг. мировая экономика будет в среднем расти темпами ниже тех, что наблюдались в 2000–2019 гг.

Дезинфляционный сценарий — предполагает более быстрое расширение предложения за счет эффективного освоения инвестиций и роста производительности труда. Экономика в 2026–2027 гг. растет быстрее базового сценария, а инфляционное давление снижается устойчивее. Это позволяет Банку России раньше перейти к смягчению денежно-кредитной политики. Внешние условия и санкционное давление остаются примерно такими же, как в базовом сценарии. Инфляция в 2026 г. составит 3,5–4,5%, а средняя ключевая ставка — 11–13% против 13–15% в базовом сценарии.

Проинфляционный сценарий — предполагает более высокий внутренний спрос при ограниченном предложении из-за усиления санкционного давления и роста протекционизма. Высокая нагрузка на рынок труда и медленное снижение инфляционных ожиданий усиливают давление на цены. Также предполагается высокая нагрузка на рынок труда. В 2026 г. рост экономики может быть временно выше базового, но затем замедлится. Для возвращения инфляции к цели Банку России потребуется более жесткая ДКП. Инфляция в 2026 г. составит 5–6%, средняя ключевая ставка — 16–18% в 2026 г., 10,5–11,5% в 2027 г. Негативное влияние на предложение окажет ужесточение санкций, что будет снижать производительность из-за потери доступа к части технологий. Вероятность реализации сценария оценивается выше, чем дезинфляционного.

Рисковый сценарий — предполагает мировой финансовый кризис, усиление деглобализации и санкционного давления, резкое падение цен на нефть и снижение мирового спроса. В 2026–2027 гг. российская экономика войдет в рецессию, а инфляция ускорится из-за сокращения предложения. Предполагается поддержка экономики со стороны бюджетной политики в виде ненулевого структурного первичного дефицита. Для компенсации выпадающих нефтегазовых доходов будут активно использоваться средства Фонда национального благосостояния (ФНБ), что создает риски исчерпания ликвидной части ФНБ по итогам 2026 года. Негативные явления на рынке капитала, а также накопившиеся дисбалансы на финансовых рынках развитых стран приведут к мировому финансовому кризису, сопоставимому по масштабам с кризисом 2007–2008 гг. Для предотвращения инфляционной спирали Банк России будет вынужден резко ужесточить ДКП. Инфляция в 2026 г. вырастет до 10,5–12,5%, средняя ключевая ставка составит 17,5–19,5% в 2026 г. и 18–20% в 2027 г. Восстановительный рост экономики ожидается только с 2028 гг. Вероятность реализации сценария оценивается как низкая.¹⁰

¹⁰https://www.cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

2.4.2. СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний заверченный отчетный период, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг.

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

К страновым рискам относятся политические, экономические и социальные риски, присущие Российской Федерации. Данные риски находятся вне контроля Общества.

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

Общество учитывает возможность наступления страновых и региональных рисков.

Эмитент по возможности быстро реагирует на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, стремясь минимизировать и снизить негативные воздействия финансового кризиса на результаты своей деятельности.

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

Несмотря на продолжающуюся специальную военную операцию, экономика страны сохраняет устойчивость, а рынок недвижимости - стабильность. Дополнительное влияние на деятельность Эмитента могут оказывать действующие и потенциально возможные санкционные ограничения со стороны иностранных государств и международных организаций. Указанные ограничения могут затрагивать финансовый сектор, логистические цепочки, доступ к отдельным технологиям, оборудованию, программному обеспечению, источникам финансирования и расчетной инфраструктуре.

Эмитент осуществляет постоянный мониторинг санкционного регулирования и при необходимости адаптирует операционные процессы, структуру закупок, финансирования и взаимодействия с контрагентами с целью минимизации возможного негативного воздействия. Ключевые показатели социально-экономического развития Российской Федерации по итогам отчетного периода приведены ниже:

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года.¹¹
2. Индекс промышленного производства (ИПП): по итогам всего 2025 года вырос на 1,3%. Объем строительных работ по итогам 2025 г. увеличился на +2,5%. При этом следует отметить, что именно в декабре 2025 г. объемы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.¹²

¹¹https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

¹²https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

3. Уровень безработицы по итогам 2025 г. стал самым низким за всю историю наблюдения — 3,1%. По данным Росстата рост реального размера (с поправкой на инфляцию) заработной платы в РФ в декабре 2025 г. составил 5,2% в годовом выражении. Также по данным Росстата, среднемесячная заработная плата в РФ в номинальном выражении в декабре 2025 г. составила 139 727 руб., увеличившись на 8,6% по сравнению с 2024 г.¹³
4. В течение 2025 г. ключевая ставка Центробанка снизилась на 5 п.п. до показателя в 16%, в 2026 году снижение продолжилось: в апреле ставка опустилась до 14,5%.¹⁴
5. Инфляция в России по итогам 2025 г. составила 5,6%. Пятый год подряд инфляция в России на конец года превышает целевой ориентир Банка России (4%).¹⁵

Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Эмитент зарегистрирован 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 Эмитента (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 Эмитента, привести к наступлению форс-мажорных обстоятельств и невыполнению Эмитентом принятых на себя обязательств.

В настоящее время деятельность Эмитента ведется в основном в Московском регионе: Москве и Московской области (Мытищи, Люберцы, Котельники, Одинцово, Ленинский р-н), а также в городах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Казань, Нижний Новгород, Ярославль, Екатеринбург и города Дальнего Востока - Владивосток, Хабаровск, Благовещенск, Южно-Сахалинск и Улан-Удэ. Поскольку все указанные выше регионы России, в которых осуществляет свою деятельность Эмитент (далее-Регионы деятельности Эмитента), находятся примерно в равных геополитических и экологических условиях, указанные ниже региональные риски распространяются на них в одинаковой степени. Большинство городов, в которых сосредоточена деятельность Эмитента, 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 с 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.

¹³ https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries

¹⁴ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2020&UniDbQue

¹⁵ <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции>

- продуктовая диверсификация продукции, контроль за издержками, выбор наиболее эффективных направлений развития.

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

2.4.3. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

Участие в инвестиционной деятельности на рынке жилья накладывает на Эмитента 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. Эмитентом накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов, а также большой опыт взаимодействия с финансовыми институтами.

Эмитент входит в список стратегически важных предприятий, утвержденный Правительственной Комиссией по повышению устойчивости развития российской экономики.

Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Финансовое состояние и результат финансово-хозяйственной деятельности Эмитента напрямую не зависит от колебания курса рубля к доллару США, что является фактором валютного риска. Основную часть расчетов Эмитент проводит в российской валюте.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, приводятся критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия Эмитента по уменьшению указанного риска:

Инфляция сказывается как на деятельности дочерних обществ, так и на деятельности Эмитента. Рост инфляционных показателей в Российской Федерации

может привести к росту расходов Эмитента, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей и т. д. и могут оказать негативное влияние на деятельность Эмитента. Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, и большинство расходов Эмитента 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 Эмитента и их финансовом состоянии, а следовательно, косвенно сказаться на финансовом состоянии Эмитента.

В Российской Федерации в 2022 году инфляция составила 11,94%. В случае увеличения инфляции в будущем Эмитент может столкнуться с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности. Однако если одновременно с инфляцией будет понижаться курс рубля к доллару США, Эмитент может столкнуться с вызванным инфляцией повышением издержек по некоторым статьям затрат, например, по заработной плате, которую отличает чувствительность к повышению общего уровня цен в России. В подобной ситуации с учетом конкурентного давления Эмитент может оказаться не в состоянии в достаточной степени повысить цены на свою продукцию и услуги, чтобы обеспечить прибыльность деятельности. Соответствующим образом, высокие темпы инфляции в России могут привести к повышению издержек Эмитента и снижению операционной маржи.

Предполагаемые действия Эмитента на случай увеличения показателей инфляции:

Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Эмитента, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства Российской Федерации, Эмитент планирует принять необходимые меры по ограничению роста производственных 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), Эмитент планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции.

Состав мероприятий, планируемых к осуществлению Эмитентом 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 Эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков:

Наиболее подвержена указанным финансовым рискам прибыль Эмитента. 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 Эмитента в будущем.

2.4.4. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ РИСКИ

Стратегический риск – риск, влияющий на вероятность достижения Обществом поставленных стратегических целей.

Данный риск может выражаться в недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности Общества, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Общество может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствие или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер, которые должны обеспечить достижение стратегических целей Общества.

Данный риск значительно снижается через Комплексную систему управления рисками Общества, а также путем проработки управленческих решений на основе анализа ситуации в секторе недвижимости, перспектив его развития, уровней рисков, действий контрагентов и конкурентов Общества, потребностей клиентов, возможностей кадрового, финансового и технического обеспечения запланированных изменений.

Анализ положения ПАО «ПИК СЗ» показывает, что Общество усиливает свои позиции, что выражается в росте новых продаваемых площадей, увеличении доли рынка и узнаваемости бренда в регионах присутствия. По состоянию на конец 2022 года ПАО «ПИК СЗ» является лидером по объему строительства жилой недвижимости в Российской Федерации.

Все перечисленное выше указывает на правильность выбранной стратегии развития Общества и действий, предпринимаемых для ее реализации, Общество оценивает уровень стратегического риска как низкий.

2.4.5. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

ПАО «ПИК СЗ» является крупнейшим налогоплательщиком, деятельность которого построена на принципах добросовестности и открытости информации налоговым органам. ПАО «ПИК СЗ» является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога и иных налогов (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 1 января 2025 года, а также вступающим в силу с 1 января 2026 года, можно отнести следующие:

Налоговое администрирование

С 2025 по 2026 год действует временный порядок расчёта пеней по фиксированной ставке 1/300 ключевой ставки Банка России. Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ организациям установили 3 ставки для расчета пеней:

1. за первые 30 календарных дней просрочки - 1/300 ставки ЦБ от суммы недоимки;
2. с 31-го по 90-й день - 1/150;
3. с 91-го дня и по день оплаты - 1/300.

Стал постоянным действовавший в 2023 и 2024 гг. порядок согласно которого не начисляются пени на недоимку, возникшую только из-за непредставления уведомлений или отчетности.

НДФЛ

С 1 января 2025 года, в соответствии с Федеральным законом №176-ФЗ от 12.07.2024, действует новая прогрессивная шкала ставок НДФЛ. Для большинства доходов физлиц установлено 5 ставок:

- ☐ 13% - для доходов 2,4 млн руб. и менее в год;
- ☐ 15% - свыше 2,4 млн и не более 5 млн руб. в год;
- ☐ 18% - свыше 5 млн и не более 20 млн руб. в год;
- ☐ 20% - свыше 20 млн и не более 50 млн руб. в год;
- ☐ 22% - свыше 50 млн руб. в год.

Для дивидендов и процентов по вкладам с 2025 года действует повышенная ставка НДФЛ 15%, если доход составит более 2,4 млн руб. в год.

С 01.01.2025 физическое лицо, владевшее акциями (долями в уставном капитале) более 5 лет, не платит НДФЛ при продаже, только если является резидентом, а доход от продажи не превышает 50 млн. руб. Сумма превышения облагается налогом в размере 13% (15%). Ставка налога для нерезидентов РФ составляет 30%.

С 2025 года изменено правило сообщения налоговым агентом о неудержанном НДФЛ. Налоговый агент должен сообщить о неудержанном НДФЛ, если не смог удержать его до 31 января следующего года. Ранее налоговый агент сообщал в налоговый орган о фактах, если налог не был удержан в течение налогового периода (изменение введено Федеральным законом от 08.08.2024 №259-ФЗ).

С 01.01.2026 года в соответствии с Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025, не облагаются НДФЛ доходы от реализации долей участия в уставном капитале организаций при условии, что эти доли составляют уставный капитал таких организаций, не более 50 процентов активов которых, по данным финансовой отчетности на последний день месяца, предшествующего месяцу реализации, прямо или косвенно состоит из недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации (ранее такое ограничение накладывалось только на реализуемые акции). Кроме того, с 2026 года освобождением от налогообложения, в соответствии с п.17.2 ст.217 НК РФ, могут воспользоваться только собственники долей (акций) российских организаций.

НДС

С 1 января 2025 года, на основании Федеральных законов от 12.07.2024 № 176-ФЗ и от 29.10.2024 № 362-ФЗ, налогоплательщики на УСН становятся плательщиками НДС, при доходах более 60 млн. руб. (введена градация ставок в зависимости от размера доходов). С 1 января 2026 года, на основании Федерального закона от 28.11.2025 г. №425-ФЗ, минимальная сумма дохода налогоплательщика на УСН, не облагаемая НДС, понижена до 20 млн. руб. Данное изменение затронуло ряд поставщиков ПАО «ПИК СЗ» и приводит к увеличению некоторых видов расходов.

С 1 января 2025 года в соответствии с Федеральным законом от 29.10.2024 N 362-ФЗ п. 5 ст. 168 НК РФ дополнен абз. 2, согласно которому не составляют счета-фактуры налогоплательщики, применяющие ЕСХН или УСН и освобожденные от НДС. Данное изменение затронуло ряд поставщиков ПАО «ПИК СЗ».

С 1 января 2026 года на основании Федерального закона от 28.11.2025 г. №425-ФЗ налоговая ставка по налогу на добавленную стоимость повышается с 20 до 22 процентов.

Налог на прибыль

С 2025 года в соответствии с Федеральным законом №176-ФЗ от 12.07.2024 г., ставка по налогу на прибыль увеличена с 20% до 25% (в федеральный бюджет – 8%, в региональный – 17%). Данное увеличение распространяется также на прибыль КИК и доходы иностранных организаций от деятельности в РФ, источником выплаты которых являются российские организации.

С 2025 года, в соответствии с Федеральным законом №259-ФЗ от 08.08.2024 г. убытки, полученные налогоплательщиком начиная с 2025 года в рамках деятельности, прибыль от которой в соответствии с положениями НК РФ подлежит налогообложению по ставке 0 процентов, не переносятся на будущее, в том числе убытки, полученные налогоплательщиком от реализации или иного выбытия указанных в статьях 284.2 и 284.2-1 настоящего Кодекса акций (долей участия в уставном капитале), облигаций российских организаций, инвестиционных паев (абз. 2 п. 1 ст. 283 НК РФ).

Федеральным законом N 259-ФЗ от 08.08.2024 до 2027 года продлено действие пп. 7.1 п. 4 ст. 271 НК РФ и пп.6.1. п.7. ст.272 НК РФ, предусматривающего, что по внереализационным доходам / расходом в виде положительной / отрицательной курсовой разницы, возникшей в 2022 - 2027 годах по требованиям (обязательствам), стоимость которых выражена в иностранной валюте (за исключением авансов), датой получения дохода / расхода признается дата прекращения (исполнения) требований (обязательств), выраженных в иностранной валюте, при дооценке (уценке) которых возникает положительная / отрицательная курсовая разница.

Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025 в абз. 13 пп.14 п.1 ст.251 НК РФ, внесены дополнения, согласно которым не признаются в целях налогового учета средства в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов, в том числе перечисленных организации-застройщику со счетов эскроу, при наличии не сданных в эксплуатацию иных объектов, создание которых предусмотрено в связи с исполнением договора участия в долевом строительстве. Данное изменение

вступило в силу ретроспективно с 01.01.2025 г. В настоящее время вырабатывается практика правоприменения данного дополнения в НК РФ.

Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025 до 2030 года продлено действие п.2.1 ст. 283 НК РФ, согласно которого налоговая база по налогу на прибыль за текущий период не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50 процентов.

С 1 января 2026 года, не учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль доходы от компенсации, полученной за изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд, и расходы, произведенные за счет данной компенсации (Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025).

Налог на имущество, земельный налог и гос.пошлины

С 1 января 2025 года власти субъектов могут устанавливать повышенную (до 2.5%) ставку налога на имущество для недвижимости с кадастровой стоимостью свыше 300 млн. руб. Также местные власти могут устанавливать ставку до 1,5% по земельному налогу для участков с кадастровой стоимостью свыше 300 млн руб., что в 5 раз больше прежнего лимита 0,3% (введено Федеральным законом №176-ФЗ от 12.07.2024 г.).

С 2025 года вступили в силу новые увеличенные размеры государственных пошлин за регистрацию прав на недвижимое имущество (введено Федеральным законом №176-ФЗ от 12.07.2024 г.).

Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025 в ст. 378.2 НК РФ внесены изменения уточняющие понятия «единый недвижимый комплекс», «административно-деловой центр», «торговый центр».

С 2027 года вступят в силу изменения порядка уплаты налога на имущество, земельного и транспортного налога (в соответствии с Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025).

Существенное реформирование российской системы налогообложения, осуществлявшееся в 2024 году и продолженное в 2025 году направлено на реализацию основных направлений бюджетной и налоговой политики в условиях экономических вызовов, действия санкций со стороны недружественных стран, а также учет существующей отраслевой специфики при разработке налоговых норм.

ПАО «ПИК СЗ» 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.

В случае внесения существенных изменений в налоговое законодательство, касающихся деятельности ПАО «ПИК СЗ», ПАО «ПИК СЗ» намеревается осуществить планирование своей финансово-хозяйственной деятельности в рамках таких соответствующих изменений. При этом вступившие в силу в 2025 году изменения налогового законодательства существенного влияния на деятельность ПАО «ПИК СЗ» не оказали.

Ввиду увеличения ставок текущей тенденции по ужесточению налогового контроля, а также отсутствие в правоприменительной практике единообразных подходов к толкованию норм налогового законодательства, в том числе в связи с отсутствием единой методологии у исполнительных и судебных органов, не исключены риски предъявления налоговых претензий и увеличение совокупной налоговой нагрузки ПАО «ПИК СЗ» в 2026 году

2.4.6. РИСК ПОТЕРИ ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ (РЕПУТАЦИОННЫЕ РИСКИ)

В соответствии с показателями финансовой устойчивости, финансовом положении ПАО «ПИК СЗ», а также показателями деловой репутации аффилированных лиц, акционеров, дочерних и зависимых организаций, постоянных клиентов и контрагентов ПАО «ПИК СЗ» риск потери деловой репутации признан минимальным.

В целях минимизации риска потери деловой репутации ПАО «ПИК СЗ» использует следующие основные методы::

- постоянный контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации, в том числе организации внутреннего контроля в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;*
- контроль за достоверностью бухгалтерской отчетности и иной публикуемой информации, представляемой органам регулирования и надзора и другим заинтересованным лицам, в том числе в рекламных целях;*
- на постоянной основе производят мониторинг изменений законодательства Российской Федерации;*
- обеспечивают постоянное повышение квалификации сотрудников, постоянный доступ сотрудников к актуальной информации по законодательству и внутренним документам ПАО «ПИК СЗ».*

2.4.7. РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПАО «ПИК СЗ»

Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе риски, связанные с:

Текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент:

Судебных процессов, участие в которых может существенным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ПИК СЗ», в отчетном квартале не возникало.

Отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

В соответствии с п.3.ст.3.2 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О

введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» с 1 января 2010 года основная деятельность Эмитента не лицензируется.

Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы). Риск для Эмитента отсутствует.

Возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента:

В соответствии с п.3.ст.6 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» В случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине основного общества (товарищества) последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам. Несостоятельность (банкротство) дочернего общества считается происшедшей по вине основного общества (товарищества) только в случае, когда основное общество (товарищество) использовало указанные право и (или) возможность в целях совершения дочерним обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) дочернего общества.

Так как третьими лицами в основном являются дочерние общества в связи с этим Эмитент осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью своих дочерних обществ.

Эмитент расценивает возможность возникновения риска ответственности по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента как маловероятную.

Возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента:

Потребителями продукции Эмитента в основном являются физические лица, следовательно риск потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) можно считать не существенным.

Сведения о рассмотрении Советом директоров Общества в 2025 году системы управления рисками и внутреннего контроля:

08 октября 2025 года Совет директоров Общества на своем заседании рассмотрел и, признав предлагаемую матрицу рисков надежной и эффективной, утвердил матрицу рисков ПАО «ПИК СЗ» на 2025-2026 годы. (Протокол заседания Совета директоров № 5 от 08.10.2025 г.).

2.5. ОСНОВНАЯ ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПАО «ПИК СЗ»*

Основные виды хозяйственной деятельности (виды деятельности, виды продукции (работ, услуг), обеспечившие не менее чем 10 процентов выручки (доходов) эмитента:

Наименование показателя	2025 год
<u>Вид хозяйственной деятельности:</u>	Строительство жилых и нежилых зданий

Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, руб.	10 063 404
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	20,4%
Вид хозяйственной деятельности: Доходы от участия в других организациях	
Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, руб.	27 806 320
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	56,4 %
Вид хозяйственной деятельности: Доходы от реализации объектов недвижимости по агентским договорам	
Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, руб.	7 219 180
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	14,7 %

Изменения размера выручки (доходов) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с соответствующим отчетным периодом предшествующего года:

Отчетный период	Выручка (доход), руб.	Изменения % по отношению к предыдущему году
2024 год	56 931 323	56,2%
2025 год	45 088 905	-20,8%

Причины изменений размера выручки (доходов) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с соответствующим отчетным периодом предшествующего года:

Объем выручки (доходов) от основного вида деятельности за 2025 год снизился на 20,8 % по сравнению с аналогичным показателем за 2024 год, что обусловлено снижением объема реализованных объектов недвижимости.

*Показатели определены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ

2.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ПИК СЗ»

2.6.1. Прибыль и убытки

Показатели, характеризующие прибыльность и убыточность эмитента за соответствующий отчетный период.*

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Показатель (расчет показателя)
-------------------------	--------------------------------	--------------------------------

		2025 года
Выручка, тыс.руб.	Общая сумма выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг	49 276 981
Валовая прибыль, тыс.руб.	Выручка - себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (кроме коммерческих и управленческих расходов)	37 217 850
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс.руб.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	23 598 885
Рентабельность собственного капитала, %	(Чистая прибыль / (Капитал и резервы - целевые финансирования и поступления + доходы будущих периодов - собственные акции, выкупленные у акционеров)) x 100	$(23\,598\,885 / (206\,769\,938 - 0 + 0 - 0)) * 100 = \underline{\underline{11\%}}$
Рентабельность активов, %	(Чистая прибыль / Балансовая стоимость активов) x 100	$(23\,598\,885 / 292\,627\,725) * 100 = \underline{\underline{8,1\%}}$
Коэффициент чистой прибыльности, %	(Чистая прибыль / Выручка) x 100	$(23\,598\,885 / 49\,276\,981) * 100 = \underline{\underline{48\%}}$
Рентабельность продукции (продаж), %	(Прибыль от продаж / Выручка) x 100	$(21\,188\,700 / 49\,276\,981) * 100 = \underline{\underline{43\%}}$
Оборачиваемость капитала, раз	Выручка / (Балансовая стоимость активов - краткосрочные обязательства)	$49\,276\,981 / (292\,627\,725 - 77\,420\,515) = \underline{\underline{0,229}}$

*Показатели определены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ

Динамика приведенных показателей в сравнении с аналогичным периодом предшествующего года (предшествующих лет):*

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
Выручка, тыс. руб.	24 320 277	22 621 435	39 960 617	60 445 765	49 276 981
Валовая прибыль, тыс. руб.	20 539 615	17 955 766	32 434 689	48 842 987	37 217 850
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль, непокрытый убыток), тыс. руб.	71 086 455	49 933 398	508 890	3 038 370	23 598 885
Рентабельность собственного капитала, %	67%	32%	0,3%	1,7%	11%
Рентабельность активов, %	37,6%	23,4%	0,2%	1,1%	8,1%

Коэффициент чистой прибыльности, %	292%	221%	1,3%	5%	48%
Рентабельность продукции (продаж), %	34%	21%	46%	52%	43%
Оборачиваемость капитала, раз	0,167	0,118	0,160	0,251	0,229

Расчет всех показателей произведен по указанной методике.

Отличий в методике расчета показателей от указанной методики нет.

*Показатели определены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ

Экономический анализ прибыльности / убыточности Эмитента исходя из динамики приведенных показателей:*

В 2022 г. показатель Выручка снизился относительно 2021 г. на 7%, а в 2023 г. вырос относительно 2022 г. на 77% (в 2023г. изменен учет доходов: Выручка включает Доходы от участия в других организациях). В 2024 г. Выручка продолжила расти и составила 60 445 765 тыс. руб., что на 51% больше, чем в предыдущем году. В 2025 году наблюдается снижение Выручки на 18% относительно 2024 года.

Показатель Чистая прибыль (убыток).

Снижение Чистой прибыли в 2022 году по сравнению с аналогичным показателем 2021 года обусловлено тем, что в 2021 году было произведено досрочное частичное исполнение договора о беспоставочном форварде на глобальные депозитарные расписки (ГДР) Общества и был получен доход в размере 22 244 520 тыс. руб. В 2023 году произошло снижение показателя по сравнению с 2022 годом за счет снижения доходов от участия в других организациях. В 2024 Чистая прибыль выросла за счет роста доходов от участия в других организациях и составила 3 038 370 тыс. руб. В 2025 году Чистая прибыль выросла на 677% относительно 2024 г за счет роста процентов к получению на 1147% (с 901 330 тыс. руб. до 11 239 164 тыс. руб.), а так же снижения прочих расходов на 59% (в 2024 году признавали убыток от переоценки форвардной сделки), и составила 23 598 885 тыс. руб.

Показатель Чистая прибыль оказывает прямое влияние на Коэффициент рентабельности собственного капитала, Коэффициент рентабельности активов и Коэффициент рентабельности чистой прибыльности, что отражено в прилагаемой выше таблице. Все эти показатели в 2025 году увеличились относительно 2024 года.

Показатель Рентабельность продукции (продаж) за 2025 год снизился с 52% до 43% за счет снижения Прибыли от продаж на 32% при снижении выручки на 18%.

* Показатели определены, а также комментарии по динамике приведены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ

2.6.2. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи ПАО «ПИК СЗ» товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) ПАО «ПИК СЗ» от основной деятельности

Факторы, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг, затрат на их производство и продажу (себестоимости) и прибыли (убытков) от основной деятельности (валовой прибыли) за соответствующий отчетный период по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года:

Фактор влияния на размер прибыли и выручки	Степень влияния фактора (малая, средняя, высокая)
Легкость получения разрешительной документации	средняя
Доступность земельных участков	средняя
Себестоимость строительства	средняя
Сильный менеджмент	высокая
Легкость привлечения заемных средств и средств инвесторов	средняя

Сведения о совпадении (несовпадении) мнения лиц, входящих в органы управления эмитента, относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансового – хозяйственной деятельности эмитента:

Мнения органов управления эмитента, относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансового – хозяйственной деятельности эмитента, совпадают.

Особые мнения лиц, входящих в органы управления эмитента, относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансового – хозяйственной деятельности эмитента, отсутствуют.

2.7. ЛИКВИДНОСТЬ ПАО «ПИК СЗ», ДОСТАТОЧНОСТЬ КАПИТАЛА И ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ

Показатели, характеризующие ликвидность эмитента за соответствующий отчетный период:
*

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Показатель (расчет показателя) 2025 года
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	Капитал и резервы за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) - целевые финансирования и поступления + доходы будущих периодов - внеоборотные активы	$206\,769\,938 - 0 - 0 + 0 - 219\,268\,779 = \underline{\underline{-12\,498\,841}}$
Индекс постоянного актива	(Внеоборотные активы + долгосрочная дебиторская задолженность) / (Капитал и	$(219\,268\,779 + 6\,792\,787) / (206\,769\,938 - 0 - 0 + 0) = \underline{\underline{1,09}}$

	резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) - целевые финансирования и поступления + доходы будущих периодов)	
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов)	$(73\,358\,947 - 6\,792\,787) / (77\,420\,515 - 0) = \underline{\underline{0,86}}$
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы - запасы - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям - долгосрочная дебиторская задолженность) / Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов)	$(73\,358\,947 - 7\,805\,421 - 70\,803 - 73\,358\,947) / (77\,420\,515 - 0) = \underline{\underline{0,76}}$
Коэффициент автономии собственных средств	(Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) - целевые финансирования и поступления + доходы будущих периодов) / (Внеоборотные активы + оборотные активы)	$(206\,769\,938 - 0 - 0 + 0) / (219\,268\,779 + 73\,358\,947) = \underline{\underline{0,71}}$

*Показатели определены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ

Динамика приведенных показателей в сравнении с аналогичным периодом предшествующего года (предшествующих лет):

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
Собственные оборотные средства	19 228 504	48 334 442	12 037 733	43 081 443	-12 498 841
Индекс постоянного актива	0,82	0,70	0,93	0,77	1,09
Коэффициент текущей ликвидности	2,36	4,66	2,91	4,09	0,86
Коэффициент быстрой ликвидности	1,79	3,63	2,30	3,71	0,76

Коэффициент автономии собственных средств	0,56	0,73	0,61	0,67	0,71
---	------	------	------	------	------

*Расчет всех показателей произведен по указанной методике.
Отличий в методике расчета показателей от указанной методики нет.*

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей. В случае если значения какого-либо из приведенных показателей изменилось по сравнению с предыдущим отчетным периодом на 10 или более процентов, приводится описание факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, привели к такому изменению:

В анализируемый период с 2021 г. по 2025 г. показатель «Собственные оборотные средства» постоянно менялся. В 2022 г. показатель вырос на 151% относительно 2021 г. и составил 48 334 442 тыс. руб. в связи с увеличением нераспределенной прибыли. В 2023 г. наблюдается снижение показателя в связи с увеличением статьи «Финансовые вложения» во Внеоборотных активах. В 2024 г. показатель существенно увеличился относительно 2023 г. за счет снижения статьи «Финансовые вложения» на 23% и составил 43 081 443 тыс. руб. В 2025 г. показатель претерпел значительные изменения в сторону уменьшения в связи с увеличением статьи «Финансовые вложения» во Внеоборотных активах за счет выданных долгосрочных займов в размере 83 601 963 тыс. руб., которые составили 41% от общей стоимости Финансовых вложений. Вклады в уставные капиталы остались практически на уровне прошлого отчетного периода.

В 2022 году показатели ликвидности увеличились относительно 2021 г. за счет погашения облигаций, уменьшив краткосрочные обязательства на 48%, и увеличения долгосрочной дебиторской задолженности.

В 2023 году показатели ликвидности снизились относительно 2022 г. за счет увеличения краткосрочных обязательств на 94%.

В 2024 году показатели ликвидности выросли относительно предыдущего года за счет снижения краткосрочных обязательств на 25%.

В 2025 году показатели ликвидности существенно снизились относительно предыдущего года за счет роста краткосрочных обязательств на 139% (получение краткосрочных займов в размере 41 млрд. и перевод займов из долгосрочных в краткосрочные по сроку погашения – 37 млрд.)

Сведения о совпадении (несовпадении) мнения лиц, входящих в органы управления Эмитента, относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансового – хозяйственной деятельности Эмитента: Мнения органов управления Эмитента, относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансового – хозяйственной деятельности Эмитента, совпадают. Особые мнения лиц, входящих в органы управления Эмитента, относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансового – хозяйственной деятельности Эмитента, отсутствуют.

2.8. АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ В СФЕРЕ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ПИК СЗ»

По итогам 2025 г. продажи жилья на первичном рынке РФ показали рост: объем поступлений средств в строительную отрасль увеличился на 11%, а количество зарегистрированных ДДУ на жилые помещения достигло 603 тыс. против 569 тыс. в 2024 г. (+6% к 2024 г.). Основными факторами роста стали активное использование альтернативных механизмов продаж и высокий спрос на «Семейную ипотеку» в конце года. При этом количество сделок без привлечения ипотеки в 2025 г. оказалось в 1,4 раза выше уровня 2024 г.¹⁶

В 2025 г. девелоперская активность замедлилась: объем выхода новых проектов составил 41 млн кв. м (-12% г/г). При этом даже в условиях снижения запусков портфель строящегося жилья в России стабильно растет. В 2025 г. он увеличился на 2% до 116,6 млн кв. м.¹⁷

По итогам 2025 г. на рынке жилой недвижимости Москвы в административных границах зафиксировано снижение активности на первичном рынке. Согласно данным, представленным в обзоре рынка жилой недвижимости Москвы аналитическим центром Москвы, объем регистрации договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в 2025 году составил 85,4 тыс. договоров, что на 2,0% ниже уровня 2024 г.¹⁸

Одновременно в 2025 году наблюдалось сокращение объемов текущего строительства. На конец декабря 2025 года объем строящегося жилья в Москве составил 17,3 млн кв. м, что на 2,2% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. Также существенно снизился объем запуска новых проектов: в 2025 году было запущено 3,5 млн кв. м нового строительства, что на 29,2% меньше уровня 2024 года и стало минимальным значением за последние несколько лет.

В течение 2025 г. ключевая ставка Центробанка снизилась на 5 п.п. до показателя в 16%, в 2026 году снижение продолжилось: в апреле ставка опустилась до 14,5%.¹⁹ Также изменились условия по льготной ипотеке и условиям кредитования в целом:

1. Изменены условия по ИТ-ипотеке. Программа продлена до 2030 г., ставка выросла с 5% до 6%, программа больше не работает на покупку жилья в Санкт-Петербурге и Москве, сумма кредита установлена единая для всех регионов (до 9 млн) и изменились требования к минимальному доходу ИТ-специалистов. К концу года сохраняются требования к аккредитованным ИТ-компаниям. Запрещено рефинансирование обычной ипотеки в ИТ-ипотеку²⁰
2. Изменены условия по семейной ипотеке. Программа продлена до 2030 г, ставка осталась на уровне 6%, ПВ - 20%. Жилье могут приобрести семьи, в которых есть ребенок до 6 лет включительно или ребенок-инвалид, либо семьи с двумя детьми до 18 лет, покупающие жилье в малых городах численностью до 50 тыс. человек, либо покупающие жилье в регионах с низким объемом строительства или регионах с индивидуальными программами развития (35 регионов РФ). Исключена возможность приобретения квартиры по договору уступки. С 1 февраля 2026 г. введен принцип «одна льготная ипотека — одна семья» и родители с ребенком — участники программы обязаны быть зарегистрированы в одном жилье. Супруг заемщика стал обязательным созаемщиком. В 2026 г. Минфин и Минстрой начали обсуждение дифференциации ставки в зависимости от количества детей. С 1 февраля 2026 года можно рефинансировать рыночную часть комбинированной Семейной ипотеки. Раньше для этого

¹⁶ <https://дом.пф/upload/iblock/7f0/1ka1r9qug20h5u5p6p12oxwba505va6z.pdf>

¹⁷ <https://дом.пф/analytics/housing-construction/report/year/593291/>

¹⁸ <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu/>

¹⁹ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2020&UniDbQue

²⁰ <https://digital.gov.ru/activity/mery-podderzhki-it-otrasli/lgotnaya-it-ipoteka>

нужно было пересмотреть всю ипотеку. Теперь льготную ставку можно сохранить, а рыночную — пересчитать.²¹

3. Изменены условия по сельской ипотеке. С 28 марта 2025 г. программа перестала быть массовой, теперь сельскую ипотеку могут получить в основном: сотрудники АПК, работники социальной сферы, участники СВО, отдельные категории сельских жителей. Дополнительно появились требования: подтверждать трудоустройство, жить и быть зарегистрированным в доме, соблюдать условия программы несколько лет.²²
4. С 1 января 2025 года вступил в силу «Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков». Документ содержит рекомендации по сумме, сроку кредита и возраста заемщика. Рекомендовано заключать договоры ипотечного кредита на срок не более 30 лет и на сумму не выше 80% справедливой стоимости предмета ипотеки.²³
5. Одновременно были ограничены схемы субсидирования ипотеки от застройщиков. Банкам запретили получать компенсации от застройщиков, если это приводит к искусственному завышению стоимости квартиры. Под запрет попали схемы с «околонолевыми» ставками, ипотекой с кешбэком и другими механизмами, повышавшими реальную цену жилья.
6. Банки больше не могут получать компенсации от застройщиков, если это увеличивает стоимость недвижимости. Запретили аккредитивы — купить жилье у застройщика можно только через эскроу-счет.²⁴
7. Банкам запретили снижать процентную ставку по ипотеке за отдельную плату со стороны заемщика. ЦБ посчитал такие схемы рискованными, поскольку при досрочном погашении клиент мог понести дополнительные убытки.²⁵
8. Банки стали значительно строже проверять официальный доход заемщиков и рассчитывать показатель долговой нагрузки. С 2026 года для расчета ПДН все чаще требуется подтверждение официального дохода.
9. Одновременно были введены и сохранены на 2026 год макропруденциальные лимиты (МПЛ), ограничивающие выдачу рискованной ипотеки. В первую очередь ограничения касаются заемщиков с высокой долговой нагрузкой (ПДН), особенно выше 50–80%, а также кредитов с маленьким первоначальным взносом. Формального полного запрета нет, но банкам сильно ограничили долю таких кредитов.²⁶

Ипотечные выдачи по итогам 2025 г. составили 968 тыс. кредитов (-26% к 2024 г.) на 4,5 трлн руб. (-9%). При этом динамика ипотечного кредитования менялась в течение года:

- в первом полугодии выдача ипотеки значительно сократилась из-за высоких ставок (~30% в начале года) и отсутствия массовой программы господдержки. Однако рынок адаптировался к сложным условиям путем использования альтернативных механизмов: квартиры в новостройках активно приобретались с использованием рассрочек и за наличные.
- во втором полугодии кредитование ускорилось за счет становящейся более доступной рыночной ипотеки (по ставке ~20%), а также рекордных выдач «семейной ипотеки» в конце года (ажиотажный спрос спровоцировали обсуждения изменений условий по программе).

Доля льготных программ в общем количестве выданных кредитов на первичном рынке недвижимости в России в 2025 г. выросла до 63% (+14 п.п.) и до 79% в объеме (+9 п.п.). Также важно,

²¹ <https://моифинансы.рф/article/semeynaya-ipoteka-2026-novye-pravila/>

²² <https://спроси.дом.рф/instructions/selskaya-ipoteka/>

²³ <https://www.cbr.ru/press/event/?id=21019>

²⁴ <https://realty.rbc.ru/news/67502b0a9a7947d7ed059698>

²⁵ <https://samolet.ru/faq/obshee/izmeneniya-zakony-zhkh-2025>

²⁶ <https://www.cbr.ru/press/pr/?file=639130820712099203FINSTAB.htm>

что, несмотря на сокращение выдачи ипотеки, рынок новостроек сохранил устойчивость. Качество ипотечного портфеля остается высоким: доля просроченной задолженности свыше 90 дней составила 1,2%, что значительно ниже уровня потребительского и автокредитования. Средний размер ипотечного кредита в 4 кв. 2025 г. составил 4,8 млн руб., что на 23% выше уровня 4 кв. 2024 г.²⁷

В 2025 г. Управлением Росреестра по Москве зарегистрирован 118 171 договор ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости. Динамика к аналогичному показателю рекордного прошлого года (120 881) составила -2,2%, в то же время к 2023 г. (136 208) зафиксировано падение на 13,2%. При этом Москва по-прежнему держит лидерство по льготной ипотеке. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимира Ефимова, только в рамках «Семейной ипотеки» за январь-декабрь 2025 г. в столице выдали 586 млрд рублей. Это 18,6% от общероссийского объема по программе и 18,1% от всех льготных ипотечных кредитов в стране. А суммарно с начала действия программ москвичи взяли льготной ипотеки более чем на 3,3 трлн рублей.²⁸

Основные тенденции рынка по итогам 2025 г.:

1. С 1 августа 2024 г. в Москве введен запрет на строительство квартир общей площадью менее 28 кв. м.²⁹ Такой же запрет начал действовать в Московской области с 1 января 2025 г.³⁰ В Ленинградской области запрет на квартиры менее 28 кв. м. вступил в силу с 1 января 2026 г.³¹ Кроме того, ужесточились требования к архитектуре, что в совокупности ведет к удлинению девелоперского цикла и откладыванию стартов продаж.
2. В 2025 г. на фоне ужесточения монетарной политики, а также урезания широких программ государственной поддержки, спрос на недвижимость снизился до нормальных, неажиотажных значений. Масштабного снижения цен не произошло, а временные скидки на квартиры не привели к долгосрочному эффекту. Рынок постепенно стагнирует. Конкуренция усиливается и стимулирует застройщиков к запуску акций, скидок, разнообразных вариантов рассрочек и других маркетинговых мероприятий.
3. На рынке Москвы появился новый игрок – Московский фонд реновации – запустивший в 2025 г. бренд Московские кварталы для продажи коммерческого жилья. В 2025 г. компания стала лидером по объему ввода, введя более 2 млн кв. м.³², реализовала более 180 тыс. кв. м. жилья и вошла в число крупнейших столичных застройщиков³³. В 2026 г. компания планирует увеличить объем продаж на треть и далее ежегодно наращивать продажи на 15-20%³⁴, что приведет к уходу коммерческих девелоперов из сегмента масс-маркет и переход в бизнес класс.
4. В 2025 г. впервые за 6 лет на рынке Москвы объем продаж превысил объемы стартов новых проектов и очередей в существующих проектах, что привело к формированию дефицита предложения на рынке. Тренд сохранится в 2026 г.

²⁷ <https://дом.пф/analytics/mortgage/>

²⁸ <https://mperspektiva.ru/topics/rosreestr-podvel-mtogi-ipotechnogo-rynka-moskvy-za-2025-god/>

²⁹ https://www.rbc.ru/society/16/05/2024/664606c79a79470739685cbe?from=from_main_4

³⁰ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2024/08/02/1053589-v-moskve-zapretili-28>

³¹ https://www.rbc.ru/spb_sz/20/09/2024/66ed6e369a79475f7f753b61

³² <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/rf?regionKey=0&topType=1&date=2025>

³³ <https://stroimsk.ru/news/podviedieny-itoghi-proiekta-moskovskie-kvartaly-za-2025-ghod>

³⁴ <https://ria.ru/20260325/efimov-2082666980.html?in=t>

2.8.1. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ И УСЛОВИЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА

Факторы и условия, влияющие на деятельность эмитента и результаты такой деятельности. Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий:

- изменение цен;
- ситуация на ипотечном рынке;
- динамика цен на энергоносители на мировых рынках;
- потребность населения в жилье;
- доходы населения;
- инфляция;

Описание степени влияния факторов в сложившихся условиях.

Изменение цен

В 2025 г. на фоне ужесточения монетарной политики, а также урезания льготных ипотечных программ, спрос на недвижимость снизился (в 2025 г. количество выданных ипотечных кредитов снизилось на 26% относительно 2024 г.).³⁵

По данным Федеральной службы государственной статистики, по итогам 2025 г. на первичном рынке жилья по всем типам квартир продолжился рост средней стоимости жилья как в целом по Российской Федерации, так и в Москве и Московской области. В Российской Федерации средняя стоимость жилья в 4 квартале 2025 г. увеличилась на 21% по сравнению с 4 кварталом 2024 г. Наиболее существенный рост цен зафиксирован в г. Москве, где стоимость жилья на первичном рынке выросла на 23% к аналогичному периоду 2024 г. В Московской области рост цен был более умеренным и составил 8% к 4 кварталу 2024 г.

Аналогичная динамика наблюдалась и в сегменте квартир среднего качества (типовых): в Российской Федерации стоимость таких квартир выросла на 15,7% к 4 кварталу 2024 г., в г. Москве — на 13,5%, тогда как в Московской области рост цен был минимальным и составил 1%.³⁶

В 2025 году тенденция к охлаждению рынка усилилась: на фоне высокой конкуренции и снижения покупательской активности застройщики стали активнее предлагать скидки, субсидированные ипотечные программы, рассрочки и специальные акции для привлечения покупателей. Во многих проектах девелоперы начали предоставлять прямые дисконты на квартиры, а размер скидок по отдельным предложениям мог превышать 10% от стоимости квартир.

Доходы населения и занятость

По данным Росстата рост реального размера (с поправкой на инфляцию) заработной платы в РФ в декабре 2025 г. составил 5,2% в годовом выражении. Также по данным Росстата, среднемесячная заработная плата в РФ в номинальном выражении в декабре 2025 г. составила 139 727 руб., увеличившись на 8,6% по сравнению с 2024 г.³⁷

³⁵ <https://дом.пф/analytics/mortgage/>

³⁶ <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

³⁷ https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries

Уровень безработицы по итогам 2025 стал самым низким за всю историю наблюдения — 3,1%. Численность рабочей силы в Российской Федерации в 2025 г. практически не изменилась по сравнению с 2024 г. и составила 76,1 млн человек.³⁸

Инфляция

Инфляция в России по итогам 2025 г. составила 5,6%. Пятый год подряд инфляция в России на конец года превышает целевой ориентир Банка России (4%).³⁹ В условиях сохраняющегося инфляционного давления Банк России в течение 2025 г. продолжал придерживаться жесткой денежно-кредитной политики, что способствовало сохранению высоких процентных ставок и сдерживало потребительский и инвестиционный спрос. Жесткая денежно-кредитная политика 2024 – начала 2025 г., когда Банк России сохранял ключевую ставку на уровне 21,0% годовых, повлияла на экономические показатели и достигла своей цели. В июне – июле 2025 года, убедившись в устойчивости дезинфляционных процессов в экономике, Банк России перешел к снижению ключевой ставки. Ключевая ставка к концу 2025 г. была снижена в совокупности на 5 п.п., до 16,0% годовых.⁴⁰

Динамика цен на энергоносители на мировых рынках.

Нефтегазовая отрасль включает в себя разведку, добычу, переработку, транспортировку и сбыт углеводородов и является ключевой для российской экономики. Традиционно именно эта отрасль занимает самую большую долю в доходах России. По данным Всемирного банка, в 2025 году стоимость нефти марки «Брент» снизилась по сравнению с 2024 годом на 14% до 69 долл. США за баррель, что было связано с высокими объемами добычи нефти как со стороны стран ОПЕК+, так и стран, не входящих в альянс. Также на динамику цен на нефть оказывал влияние нестабильный мировой спрос на фоне обострения торговых войн. В 2026 году стоимость нефти марки «Брент» достигнет 81 долл. США за баррель, к 2029 году ожидается снижение среднегодовых показателей до 61 долл. США за баррель.

По данным ЦБ России цена на нефть для налогообложения повышена до 65 и 55 долларов США за баррель в 2026 и 2027 годах соответственно с учетом складывающихся трендов на мировом товарном рынке. Временное повышательное давление на цены оказывает шок предложения, вызванный конфликтом на Ближнем Востоке и перекрытием Ормузского пролива. Возобновление снижения нефтяных цен ожидается по мере нормализации ситуации. Ожидается, что в 2028 году цена на нефть для налогообложения сложится на уровне 55 долларов США за баррель, как предполагалось и в февральском прогнозе.

Эксперты также считают, что цены на российскую нефть в 2026 году сложатся выше уровня 2025 года с учетом временного шока предложения, вызванного событиями на Ближнем Востоке и перекрытием Ормузского пролива. Однако после нормализации ситуации, в 2027–2028 годах они снизятся и стабилизируются вблизи уровней 2025 года и ниже уровней 2019–2021 годов из-за возвращения баланса рынка нефти к профициту в условиях роста добычи стран ОПЕК. Цены на прочие сырьевые товары, затронутые

³⁸ <https://www.kommersant.ru/doc/7330309>

³⁹ <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции>

⁴⁰ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2020&UniDbQue

конфликтом на Ближнем Востоке, в том числе на газ, удобрения, алюминий, также сложатся выше в 2026 году, чем ожидалось ранее, однако скорректируются в последующие годы.⁴¹

Эмитент рассматривает вышеуказанные факторы как значимые и оценивает возможность их наступления с высокой степенью вероятности. В то же время большинство данных факторов носит макроэкономический характер и не зависит от воли Эмитента.

2.8.2. КОНКУРЕНТЫ ЭМИТЕНТА

ПАО «ПИК СЗ» работает на российском рынке недвижимости с 1994 г. Основные направления деятельности компании - девелоперская деятельность, инвестиции в жилищное строительство.

Рынок недвижимости в России характеризуется наличием достаточного уровня конкуренции. Основными конкурентными факторами в девелоперском бизнесе в России являются:

- доступность и расположение земельных участков;
- условия и доступность финансовых ресурсов;
- характеристики проектов, качество возводимых объектов;
- репутация застройщика.

Основные существующие конкуренты эмитента по основным видам деятельности: в качестве конкурентов Эмитента в Московском регионе и других регионах России можно рассматривать строительные компании, осуществляющие деятельность на первичном рынке массового жилищного строительства в указанных регионах. При этом компании-конкуренты должны быть сопоставимы с Эмитентом по ключевым показателям – регулярная деятельность, ежегодный ввод объектов в эксплуатацию и объемы осуществляемого строительства, а также применяемые строительные технологии.

По итогам 2025 г. ПИК находится на втором месте по вводу жилья (первое место занимает Московский фонд реновации). Застройщик ввел 1,68 млн кв. м жилья, практически сохранив объемы ввода прошлого года (1,69 млн кв. м). Большая часть введенного жилья расположена в Москве и Московской области. Регионы присутствия застройщика включают Москву и Московскую область, Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а также Ярославскую, Нижегородскую, Свердловскую, Амурскую и Сахалинскую области, Республику Татарстан, Республику Бурятия, Приморский и Хабаровский края.

Основные конкуренты Компании Эмитента по основным видам деятельности в сегменте жилья в регионах присутствия:

- Фонд реновации г. Москва ввел 2 млн кв. м. жилья и занял первое место в рейтинге ввода жилья. В 2024 г. компания располагалась на 3 месте (1,12 млн. кв. м).
- ГК Самолет ввел 1,11 млн кв. м и занял третье место в рейтинге застройщиков по вводу жилья. По итогам 2024 г. компания занимала третье место.
- Группа ЛСР ввела 570 тыс. кв. м и заняла пятое место в рейтинге. В 2024 г. группа также занимала пятое место.
- Объем ввода ГК А101 составил 568 тыс. кв. м. Застройщик занял 6 место в рейтинге. В 2024 году девелопер занимал 11 место в рейтинге с объемом 289 тыс. кв. м.
- Донстрой ввел 540 тыс. кв. м. и по сравнению с итогами 2024 года поднялся в топ сразу на 14 п.п. на 8 место.
- ГК ФСК ввела в эксплуатацию 462 тыс кв. м. и стала 9 в рейтинге, опустившись на 3 позиции в сравнении с прошлым годом.
- Объем ввода Холдинга Setl Group составил 427 тыс. кв. м. Застройщик занял десятое место в

⁴¹ https://www.cbr.ru/dkp/mp_dec/decision_key_rate/comment_07052026/

рейтинге. В 2024 г. холдинг занимал седьмое место с объемом 551 тыс. кв. м.⁴²

Основные конкуренты Компании Эмитента по основным видам деятельности в сегменте жилья эконом-класса в основном регионе присутствия:

ГК «Самолет Девелопмент» - Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Казань, Тюмень, Владивосток, Чита, Южно-Сахалинск, Мурманск.

ООО «А101» - Москва, Московская обл., Ленинградская обл.

MR Group – Москва.

ГК «Гранель» - Москва, Московская обл.

ФСК (в т.ч. ДСК №1) - Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Калужская область, Владивосток, Казань.

ПАО «Группа ЛСР» - Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Екатеринбург.

ГК «Кортрос» - Свердловская обл, Московская обл., Пермский край, Москва.

РГ Девелопмент – Москва.

ГК «Эталон» - Московская обл., Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Тюмень, Новосибирск, Омск.

Эмитент не предполагает появления на рынке новых конкурентов, сопоставимых по своим параметрам с Эмитентом, вследствие специфики отрасли жилищного строительства. Главными факторами, необходимыми для занятия сопоставимой с Эмитентом доли на рынке являются: завоевание доверия покупателей и финансовых структур, обладание значительными финансовыми и кадровыми ресурсами, в целях обеспечения и логистики сложного процесса реализации одновременно нескольких десятков девелоперских проектов на разных локальных рынках. Барьер входа на рынок для потенциальных конкурентов с учетом этого высокий.

По мнению Эмитента, основными факторами, оказывающими влияние на повышение конкурентоспособности Эмитента, являются:

- диверсификация объектов строительства по географии расположения и локальным рынкам;
- диверсификация продуктовой линейки компании;
- постоянное улучшение продуктовой линейки с учетом применения современных технологий, позволяющих увеличить скорость строительства объектов жилой недвижимости, а также учета меняющихся предпочтений покупателя;
- тщательная разработка проектов, начиная с архитектурных концепций с тщательной проработкой эффективности различных вариантов планировочных решений и квартирографии;
- большой опыт успешной реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий;
- известность и узнаваемость бренда Эмитента в регионах деятельности;
- широкая сеть офисов продаж во всех регионах деятельности Эмитента, а также наработанные технологии организации продаж;
- большой опыт Эмитента в разработке различных маркетинговых программ, максимально учитывающих интересы и потребности различных групп населения, заинтересованных в приобретении жилья (выгодные предложения по первоначальному взносу, гибкие условия по рассрочке, прозрачная система скидок);
- опыт быстрого масштабирования удачных решений в процессе девелопмента, разработки продукта и продаж по всем локальным рынкам компании;
- аккредитация объектов ведущими банками для реализации программы ипотечного кредитования.

⁴² <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?regionKey=0&topType=1&date=2025®ion=rf>

Принимая во внимание важность данных направлений деятельности, Эмитент совместно с банками-партнерами на регулярной основе организует для покупателей выгодные акции, в ходе которых потенциальные покупатели имеют возможность в офисах продаж Эмитента получить необходимую информацию по жилым комплексам, подобрать квартиру, ознакомиться с условиями ипотечного кредитования различных банков и выбрать для себя оптимальный вариант.

В рамках диверсификации Эмитентом была разработана принципиально новая серия в панельном домостроении, значительно улучшившая потребительские характеристики продукта при сохранении преимуществ индустриального домостроения. Кроме нее разработаны типовые решения для неиндустриального домостроения.

2.9. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ПИК СЗ»

В ближайший год приоритетными направлениями деятельности ПАО «ПИК СЗ» останутся строительство и реализация девелоперских проектов в сфере жилой недвижимости, повышение эффективности строительных процессов и адаптация продуктовых решений к текущим рыночным условиям. Компания планирует сохранить устойчивые темпы строительства и ввода объектов, продолжить развитие собственного производственного контура и цифровых сервисов для клиентов и внутренних бизнес-процессов.

Ключевыми задачами ПАО «ПИК СЗ» являются поддержание финансовой устойчивости, оптимизация структуры капитала и укрепление позиций на приоритетных рынках присутствия. Компания также продолжит развитие технологических решений, автоматизацию операционной деятельности и внедрение цифровых инструментов управления строительством и продажами, что позволит повысить эффективность работы и качество клиентского сервиса.

С учетом текущих рыночных показателей и масштабов бизнеса ПАО «ПИК СЗ» сохраняет статус одного из крупнейших российских девелоперов по объему ввода жилья и выручке. Компания намерена и далее уделять внимание совершенствованию корпоративного управления, повышению прозрачности взаимодействия с инвесторами и поддержанию устойчивого развития бизнеса в долгосрочной перспективе.

2.10. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

Организация не является энергоснабжающей организацией и не осуществляет услуги по поставке и транспортировке энергетических ресурсов для сторонних потребителей. Расход энергетических ресурсов производится для следующих нужд:

- Электрическая энергия для строительства объектов недвижимости в рамках выполнения Организацией функций застройщика и технического заказчика, а также для эксплуатации нежилых административных помещений;
- Тепловая энергия для эксплуатации нежилых административных помещений;
- Бензин и дизельное топливо для административно-хозяйственных нужд Организации.

РАСХОД ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ЗА 2025 г.

№ пп	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Кол-во ед.	Сумма, тыс. руб.
1	Электрическая энергия	тыс. кВт/час	4 849,9	40 489
2	Электрическая энергия	тыс. кВт	79,6	8 355
3	Тепловая энергия	Гкал	13 858,9	19 562
4	Бензин	тонна	70,3	5 546
5	Дизельное топливо	тонна	48,2	3 721
	Итого			77 673

III. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ПАО «ПИК СЗ». АКЦИИ, ДЕПОЗИТАРНЫЕ РАСПИСКИ, ОБЛИГАЦИИ.

3.1. СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕРЕ И СТРУКТУРЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Уставный капитал ПАО «ПИК СЗ» представлен в виде 660 497 344 (Шестьсот шестьдесят миллионов четыреста девяносто семь тысяч триста сорок четыре) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 62 (Шестьдесят два) рубля 50 копеек каждая.

Международный идентификационный код акций

ISIN

RU000A0JP7J7

Размер уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2025 г.:

41 281 084 000 (Сорок один миллиард двести восемьдесят один миллион восемьдесят четыре тысячи) рублей

Разбивка уставного капитала Общества на обыкновенные и привилегированные акции с указанием общей номинальной стоимости каждой категории акций и размера доли каждой категории акций в уставном капитале Общества:

Категория размещенных акций	Количество ценных бумаг (шт.)	Общая номинальная стоимость акций указанной категории (руб.)	Размер доли в Уставном капитале (%)
Обыкновенные	660 497 344	41 281 084 000	100
Привилегированные	0	0	0

Согласно ст. 8 Устава Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (редакция № 13), утвержденного общим собранием акционеров (Протокол № 1 от 05.03.2021 г.) Общество вправе разместить дополнительно к размещенным акциям:

- 300 000 000 (Триста миллионов) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 62 (Шестьдесят два) рубля 50 копеек каждая;
- 132 099 469 (Сто тридцать два миллиона девяносто девять тысяч четыреста шестьдесят девять) привилегированных именных акций номинальной стоимостью 62 (Шестьдесят два) рубля 50 копеек каждая.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА

10 декабря 2012 года решением внеочередного общего собрания акционеров ПАО «ПИК СЗ» (Протокол №2 от 12.12.2012г.) было принято решение об увеличении уставного капитала общества путем размещения дополнительных акций.

21 февраля 2013 года ФСФР России зарегистрировала Решение о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг - обыкновенных именных бездокументарных акций ПАО «ПИК СЗ» (государственный регистрационный номер выпуска 1-02-01556-А) и Проспект ценных бумаг.

10 июня 2013 года в ФСФР России подано Уведомление об итогах выпуска (дополнительного выпуска ценных бумаг) в отношении зарегистрированного выпуска ценных (государственный регистрационный номер 1-02-01556-А). В процессе размещения ценных бумаг было размещено 167 236 960 (Сто шестьдесят семь миллионов двести тридцать тысяч девятьсот шестьдесят) обыкновенных именных бездокументарных акций ПАО «ПИК СЗ» номинальной стоимостью 62,50 рубля (Шестьдесят два рубля 50 копеек).

В октябре 2021 года было успешно проведено вторичное размещение акций ПАО "ПИК СЗ" на Московской бирже (SPO). Всего было реализовано 4,31% обыкновенных акций ПАО "ПИК СЗ". В результате размещения количество акций, находящихся в свободном обращении, увеличилось до 21,93%.

В соответствии со ст. 14 Устава ПАО «ПИК СЗ» в обществе создается один фонд, формирующийся за счет чистой прибыли:

Название фонда: *Резервный фонд*

Размер фонда, установленный учредительными документами: *Уставом ПАО «ПИК СЗ» предусмотрено создание Резервного фонда в размере 5 процентов от уставного капитала общества*

Показатели ниже определены, а также комментарии по динамики приведены на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, сформированной в соответствии с РСБУ:

Размер фонда в денежном выражении на 31.12.2022 г.: **2 064 054 тыс. руб.**

Размер фонда в процентах от уставного капитала: **5 %**

Размер фонда в денежном выражении на 31.12.2023 г.: **2 064 054 тыс. руб.**

Размер фонда в процентах от уставного капитала **5 %**

Размер фонда в денежном выражении на 31.12.2024 г.: **2 064 054 тыс. руб.**

Размер фонда в процентах от уставного капитала **5 %**

Размер фонда в денежном выражении на 31.12.2025 г.: **2 064 054 тыс. руб.**

Размер фонда в процентах от уставного капитала **5 %**

3.3. ОСНОВНЫЕ АКЦИОНЕРЫ

Количество обыкновенных акций эмитента, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на имя номинального держателя: **660 488 421**

Количество привилегированных акций эмитента, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на имя номинального держателя: **0**

Информация о номинальном держателе:

Полное фирменное наименование: *Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий"*

Сокращенное фирменное наименование: *НКО АО НРД*

Место нахождения

105066 Россия, г. Москва, Спартаковская 12

ИНН: 7702165310

ОГРН: 1027739132563

Телефон: +7 (495) 234-4827

Факс: +7 (495) 956-0938

Адрес электронной почты: *dc@nsd.ru*

Сведения о лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг

Номер: *177-12042-000100*

Дата выдачи: *19.02.2009*

Дата окончания действия:

Бессрочная

Наименование органа, выдавшего лицензию: *Банк России*

Сведения об акционерах эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, на лицевых счета которых учтено распоряжение более 5 % акций Общества:

1.

Полное фирменное наименование: *АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГ ИНЖИНИРИНГ"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ЮГ ИНЖИНИРИНГ"*

Место нахождения

109390, Москва г 1-я, Текстильщиков ул д. 12/9, кв.ПОМЕЩ 5П, ОФИС

ИНН: 9723189890

ОГРН: 1237700119018

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо, %: *15.2984*

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: *прямое распоряжение*

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: *Самостоятельное распоряжение*

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: *Участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте*

2.

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "ЭлементПроф"*

Сокращенное фирменное наименование: **АО "ЭлементПроф"**

Место нахождения

**115682, УЛ. ШИПИЛОВСКАЯ, Д. 64, К. 1, ПОМЕЩ. 147, ОФИС 3, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗЯБЛИКОВО, Г. Москва**

ИНН: **9724122803**

ОГРН: **1237700136838**

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо, %: **19.9944**

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **прямое распоряжение**

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **Самостоятельное распоряжение**

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: **Участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте**

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:
Отсутствуют

3.

Полное фирменное наименование: **МКООО "ЛЕДАМЕН"**

Сокращенное фирменное наименование: **МКООО "ЛЕДАМЕН"**

Место нахождения

**Октябрьская ул, 55А, Офис 302/2, Калининград г., Калининградская обл, Россия,
236006**

ИНН не присвоен

ОГРН не присвоен

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо, %: **14.5349**

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **прямое распоряжение**

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **Самостоятельное распоряжение**

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: **Участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте**

4.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"**

Место нахождения

123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19 стр. 1
ИНН: 7703421301

ОГРН: 5167746463726

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо, %: **21.8814**

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **прямое распоряжение**

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **Самостоятельное распоряжение**

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: **Участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте**

- Данные подтверждаются Список зарегистрированных лиц Эмитента, с раскрытием номинальных держателей по состоянию на 31.12.2025 г., подготовленного специализированным регистратором Эмитента - АО «Н.Р.К. РОСТ».

3.4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ВЫПУСКАХ АКЦИЙ

3.4.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ВЫПУСКАХ АКЦИЙ

	Событие	Дата регистрац ии выпуска	Государственный регист рационный номер	Количество акций в выпуске		Номинальн ая стоимость
				обыкновенных	привилег.	
1.	Первый выпуск	27.03.1996	73-1-6388	80 000	0	25
2.	Второй выпуск (конвертация)	10.11.1998	1-02-01556-A	80 000	0	62,5
3.	Дополнительный выпуск	21.12.1998	1-03-01556-A	80 000	0	62,5
4.	Дополнительный выпуск	08.12.2005	1-02-01556-A-002-D	456 100 384	0	62,5
5.	Дополнительный выпуск	08.05.2007	1-02-01556-A-003-D	37 000 000	0	62,5
6.	Дополнительный выпуск	19.10.2010	1-02-01556-A-004-D	Не размещено ни одной ц/б	0	62,5

7.	Дополнительный выпуск	21.02.2013	1-02-01556-A	167 236 960	0	62,5
	Общее кол-во акций в обращении			660 497 344	0	62,5

3.4.2. ОБРАЩЕНИЕ АКЦИЙ НА ТОРГАХ ОРГАНИЗАТОРОВ ТОРГОВЛИ НА РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

3.4.2.1. Сведения о допуске акций ПАО «ПИК СЗ» к обращению организаторами торговли на рынке ценных бумаг

В середине 2007 года акции ПАО «ПИК СЗ» успешно прошли листинг и были размещены на РТС и ММВБ. Первоначально ценные бумаги Общества были включены в котировальные списки «В» отечественных организаторов торговли на рынке ценных бумаг, однако к концу года (по истечении шести месяцев с даты начала торгов) акции ПАО «ПИК СЗ» были переведены в котировальные списки «Б».

В сентябре 2011 года акции ПАО «ПИК СЗ» переведены в котировальные списки «А» первого уровня ЗАО «ФБ ММВБ».

В июне 2014 года акции включены в Первый уровень ЗАО «ФБ ММВБ» при его формировании, в котором находятся на дату составление годового отчета.

19 декабря 2016 года завершилась реорганизация Группы "Московская Биржа" путем присоединения к ПАО "Московская Биржа" ее 100% дочерних организаций, в том числе ЗАО "ФБ ММВБ" (<http://moex.com/n14701/?nt=106>) . Соответственно, с 19 декабря ЗАО "ФБ ММВБ" прекратило свою деятельность.

В соответствии с пунктом 2 статьи 58 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты присоединения ПАО "Московская Биржа" становится правопреемником ЗАО "ФБ ММВБ" по всем его правам и обязанностям, включая права и обязанности, вытекающие из договоров.

3.4.3. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ПАО «ПИК СЗ»

Информация за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующий отчетный период - 2020г., <i>оставшееся часть чистой прибыли Общества, полученная по результатам 2020 года</i>
Категория акций, для привилегированных акций – тип	обыкновенные

Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	Годовое общее собрание акционеров, 07 мая 2021 года, Протокол № 1 от 12 мая 2021 года
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	22, 51
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	14 871 321 603.73
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	17 мая 2021 года
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	2020г., <i>оставшееся часть чистой прибыли Общества, полученная по результатам 2020 года</i>
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	номинальным держателям и являющимся профессиональным участником рынка ценных бумаг доверительным управляющим, которые зарегистрированы в реестре акционеров - не позднее 28 мая 2021 года, а другим зарегистрированным в реестре акционеров лицам - не позднее 21 июня 2021 года
Форма выплаты объявленных дивидендов (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства
Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	Оставшееся часть чистой прибыли Общества, полученная по результатам 2020 года
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	56,18
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	14 871 102 255
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	99,9985%
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	возврат, счета неустановленных лиц
Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды - часть чистой прибыли, полученной по результатам 2020г

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующий отчетный период – 3 мес. 2021 года
Категория акций, для привилегированных акций – тип	обыкновенные
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	Годовое общее собрание акционеров, 07 мая 2021 года, Протокол № 1 от 12 мая 2021 года
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	22, 92
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	15 138 599 124,48
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	17 мая 2021 года
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	3 мес. 2021 года
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	номинальным держателям и являющимся профессиональным участником рынка ценных бумаг доверительным управляющим, которые зарегистрированы в реестре акционеров - не позднее 28 мая 2021 года, а другим зарегистрированным в реестре акционеров лицам - не позднее 21 июня 2021 года
Форма выплаты объявленных дивидендов (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства
Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	3 мес. 2021 года
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	21,30
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	15 138 375 781,32
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	99,9985
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	возврат, счета неустановленных лиц

Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды – 3 мес. 2021 года
---	--

- *В 2013, 2015, 2016, 2017 годах и в I, III, IV кварталах 2019 года, I, II, IV кварталах 2020 года, I, III, IV кварталах 2021 года, в 2022, 2023, 2024 годах уполномоченным органом Эмитента не принималось решений о выплате (объявлении) дивидендов по обыкновенным именным акциям Эмитента, а также фактически Эмитент не выплачивал и не начислял дивиденды по обыкновенным именным акциям Эмитента за/в указанные периоды.*
- *В II квартале 2019 было принято решение о выплате дивидендов за 2017-2018 гг.*
- *В III квартале 2020 года Эмитентом 30 сентября 2020 года было принято решение о выплате дивидендов за 6 мес. 2020 года и нераспределённую прибыль прошлых лет.*
- *В II квартале 2021 года Эмитентом 07 мая 2021 года было принято решение о выплате дивидендов за оставшуюся часть чистой прибыли Общества, полученную по результатам 2020 года и часть чистой прибыли Общества, полученной по результатам 3 месяцев 2021 финансового года.*

3.5. ГЛОБАЛЬНЫЕ ДЕПОЗИТАРНЫЕ РАСПИСКИ

В 2022 году ПАО «ПИК СЗ» закрыла программу ГДР и расторгла два депозитарных соглашения с The Bank of New York Mellon: GDR по Правилу 144А и GDR по Регламенту S. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2025 года у ПАО «ПИК СЗ» отсутствуют акции общества, которые обращаются за пределами Российской Федерации.

3.6. ОБЛИГАЦИИ

ПАО «**ПИК СЗ**» стала первой российской девелоперской компанией, которая успешно разместила свои облигации. В течение 2002 года были размещены облигации серий ПИК-01, ПИК-02, ПИК-03 на общую сумму 700 млн. рублей. В 2003 году – выпуск серии ПИК-04 объемом 750 млн. руб., в 2005 году – выпуск серии ПИК-05 объемом 1 120 млн. руб. Все указанные выпуски были своевременно погашены в сроки, установленные эмиссионной документацией.

Начиная с 2015 года ПАО «**ПИК СЗ**» возобновила работу с публичными долговыми инструментами, осуществив размещение трех выпусков облигаций (серии БО-04, БО-05, БО-06) на общую сумму 15 млрд. рублей.

В 2016 году ПАО «**ПИК СЗ**» продолжила успешное привлечение денежных средств на публичных рынках, разместив облигации на общую сумму 34 млрд. рублей:

- в августе 2016 года – выпуск серии БО-07 в размере 5 млрд. рублей;
- в сентябре 2016 года – выпуски серий БО-01, БО-02, БО-03 в размере 9 млрд. руб.
- в октябре 2016 года было проведено вторичное размещение выпусков серий БО-05 и БО-06 в размере 10 млрд. рублей.

- в декабре 2016 года – размещены два дополнительных выпуска к серии БО-07 в размере 10 млрд. руб.

В ноябре 2016 года Московская биржа зарегистрировала Программу облигаций Группы Компаний ПИК с лимитом 100 млрд. рублей. В рамках Программы в 2017 году было размещено три выпуска облигаций на общую сумму 33 млрд. рублей:

- в марте 2017 года - выпуск серии БО-П01 в размере 13 млрд.рублей;
- в апреле 2017 года - выпуск серии БО-П02 в размере 10 млрд.рублей;
- в августе 2017 года - выпуск серии БО-П03 в размере 10 млрд.рублей.

26.09.2017 года рейтинговое агентство «АКРА» присвоило выпуску серии БО-П03 кредитный рейтинг BBB+ (RU),.

В декабре 2017 года четыре выпуска облигаций Группы Компаний ПИК (серии БО-04, БО-05, БО-06, БО-П03) были включены в Ломбардный список Центрального Банка Российской Федерации.

В 2018 году ПАО «**ПИК СЗ**» продолжила размещение в рамках Программы облигаций:

- в апреле 2018 года – выпуск серии БО-П04 в размере 7 млрд. рублей;
- в июне 2018 года – выпуски серий БО-П06 и БО-П07 в размере 6 млрд. рублей и 4 млрд. рублей соответственно.

Выпускам БО-П06 и БО-П07 рейтинговое агентство «АКРА» присвоило кредитный рейтинг BBB+ (RU), что подтверждает сильный бизнес-профиль Эмитента и высокую рентабельность бизнеса в целом.

Следуя стратегии снижения стоимости заемного финансирования в апреле 2018 года путем досрочной оферты были выкуплены облигации серии БО-04 общей номинальной стоимостью 4,5 млрд. рублей, а в августе 2018 года было осуществлено полное досрочное погашение трех выпусков облигаций (серии БО-04, БО-05, БО-06) общей номинальной стоимостью 15 млрд. рублей. В августе 2019 года путем досрочной оферты были выкуплены облигации серии БО-07 общей номинальной стоимостью 7,3 млрд. рублей, в феврале 2020 года путем оферты были выкуплены облигации серии БО-П01 общей номинальной стоимостью 3,9 млрд. рублей. В августе 2022 года путем полного досрочного погашения были погашены облигации БО-07 общей номинальной стоимостью 7,7 млрд. рублей.

IV. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

4.1. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАО «ПИК СЗ»

Система корпоративного управления ПАО «ПИК СЗ» основана на следующих принципах:

- Соблюдение прав и интересов акционеров;
- Подотчетность Совета директоров, Генерального директора ПАО «ПИК СЗ» акционерам;
- Обеспечение прозрачности и открытости управленческой и финансовой информации ПАО «ПИК СЗ»;
- Обеспечение эффективной системы внутреннего аудита и контроля ПАО «ПИК СЗ»;
- Обеспечение соблюдения норм и требований действующего законодательства, следование в своей деятельности российским и международным стандартам корпоративного управления;
- Создание и поддержание доверия между участниками корпоративного управления.

4.2. СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАО «ПИК СЗ»

Высшим органом управления ПАО «ПИК СЗ» является общее собрание акционеров.

Для эффективного управления в ПАО «ПИК СЗ» созданы следующие органы:

- Совет директоров, осуществляющий общее руководство ПАО «ПИК СЗ»;
- Генеральный директор, осуществляющий текущее руководство ПАО «ПИК СЗ».

Для соблюдения прав и интересов акционеров, а также эффективной и глубокой проработки Советом директоров вопросов в ПАО «ПИК СЗ»:

- Назначен Корпоративный секретарь;
- Созданы действующие Комитеты при Совете директоров:
 - Комитет по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»;
 - Комитет по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»;
 - Комитет по стратегии Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».
 - Комитет по связям с инвесторами и корпоративным коммуникациям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».
 - Комитет по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».

В случае необходимости в ПАО «ПИК СЗ» могут создаваться и другие комитеты.

Управление дочерними и зависимыми предприятиями осуществляется через их органы управления. В управлении дочерними и зависимыми предприятиями ПАО «ПИК СЗ» руководствуется следующими целями:

- Развитие бизнеса;
- Сохранение рентабельности;
- Расширение доли рынка;
- Лидерство в отрасли;
- Выполнение полного производственно-строительного цикла и максимальное удовлетворение потребностей клиентов в приобретении жилья и сопутствующих услуг;
- Обеспечение производства и продажи продукции и услуг высокого качества;
- Уважительные, честные и открытые отношения с клиентами.

Для достижения указанных целей ПАО «ПИК СЗ» решает следующие задачи:

- Утверждает основные направления деятельности, в том числе бюджет, стратегию развития предприятий, входящих в ПАО «ПИК СЗ», и обеспечивает контроль их выполнения;
- Координирует деятельность и взаимодействие предприятий ПАО «ПИК СЗ»;
- Обеспечивает функционирование предприятий ПАО «ПИК СЗ» в едином правовом и информационном пространстве;
- Оказывает содействие в поиске и подборе квалифицированных управленческих кадров, формировании кадрового резерва.

ПАО «ПИК СЗ» вырабатывает решения по ключевым вопросам деятельности и развития предприятий, входящих в Группу ПИК, и осуществляет принятие управленческих решений через своих представителей в органах управления этих предприятий.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ ПАО «ПИК СЗ»

Совет директоров общества осуществляет общее руководство деятельностью ПАО «ПИК СЗ», за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Согласно редакции Устава ПАО «ПИК СЗ», утвержденной 04 марта 2021 года на внеочередном общем собрании акционеров (Протокол № 1 от 05.03.2021 года) количественный состав Совета директоров утверждается общим собранием акционеров. В 2025 году количественный состав Совета директоров составил также как и предыдущие годы, 9 человек.

Оценка членов Совета директоров Общества по результатам работы:

Большинство членов Совета Директоров активно участвуют в работе Совета Директоров, активно работают в команде и вносят личный вклад в улучшение работы Совета Директоров, обладают необходимым профессиональным опытом, знают специфику отрасли. Однако, можно отметить, что в составе Совета Директоров нет члена Совета Директоров, специализирующегося на бухгалтерском учете и аудите. В части организации деятельности

Члены Совета Директоров Общества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно, принимали активное участие во всех его заседаниях.

Совет Директоров Общества объективно устанавливает основные ориентиры деятельности Общества на долгосрочную перспективу. Работа Совета Директоров нацелена на достижение поставленных целей и полностью соответствует установленным законодательным требованиям и рекомендациям

Таким образом, работа Совет директоров в 2025 году оценивается как положительная.

Информация о наличии положения о совете директоров общества (дата утверждения и номер протокола общего собрания акционеров):

- Положение о Совете директоров Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» утверждено внеочередным общим собранием акционеров (Публичного акционерного общества «Группа Компаний ПИК» (Протокол № 1 от «05» марта 2021 г.).

4.3.1. ИНФОРМАЦИЯ О КОМИТЕТАХ, СОЗДАННЫХ ПРИ СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ ПАО «ПИК СЗ»

При Совете директоров ПАО «ПИК СЗ» созданы следующие действующие Комитеты:

- Комитет по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»;
- Комитет по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»;
- Комитет по стратегии Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».
- Комитет по связям с инвесторами и корпоративным коммуникациям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».
- Комитет по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».

Комитет по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»:

ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА БЫЛО ПРОВЕДЕНО ТРИ ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТА ПО АУДИТУ И РИСКАМ:

9 апреля 2025 года;
16 мая 2025 года;
26 августа 2025 года.

16 мая 2025 года Комитетом по аудиту и рискам Совета директоров Общества был рассмотрен вопрос о результатах оценки Комитетом эффективности процесса проведения внешнего аудита.

Комитет по аудиту и рискам Совета директоров Общества, рассмотрев на своем заседании (Протокол № 2 от 16 мая 2025 года) независимость и объективность внешнего аудитора, заключение по результатам аудита неконсолидированной финансовой отчетности ПАО «ПИК СЗ», составленной на 31 декабря 2024 года в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и рекомендовал Совету директоров Общества включить в годовой отчет ПАО «ПИК СЗ» соответствующую финансовую отчетность ПАО «ПИК СЗ», составленную на 31 декабря 2024 года.

По решению Совета директоров в соответствии с Положением о Комитете по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» на рассмотрение Комитета могут быть вынесены и другие вопросы. В 2025 году Совет директоров не выносил другие вопросы на рассмотрение Комитета по аудиту и рискам.

Комитет по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»:

В 2025 году заседаний Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» не проводилось.

Комитет по стратегии Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»:

В 2025 году заседаний Комитета по стратегии Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» не проводилось.

Комитет по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»:

В 2025 году заседаний Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» не проводилось.

Комитет по связям с инвесторами и корпоративным коммуникациям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»:

В 2025 году заседаний Комитета по связям с инвесторами и корпоративным коммуникациям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» не проводилось.

4.5. СВЕДЕНИЯ О ГЕНЕРАЛЬНОМ ДИРЕКТОРЕ ПАО «ПИК СЗ»

Руководство текущей деятельностью ПАО «ПИК СЗ» осуществляется Генеральным директором), который является единоличным исполнительным органом ПАО «ПИК СЗ».

Генеральный директор организует выполнение решений общего собрания акционеров, Совета директоров и Правления ПАО «ПИК СЗ» и отвечает за реализацию стратегии развития и финансовые результаты его деятельности. Генеральный директор избирается сроком на 5 (пять) лет.

V. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПАО «ПИК СЗ»

В целях обеспечения эффективной системы контроля и аудита финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ПИК СЗ» создало и привлекает:

- Ревизионную комиссию;
- Департамент внутреннего аудита, подчиненный Совету директоров;
- Независимого аудитора.

5.1. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО- ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПАО «ПИК СЗ». РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ПАО «ПИК СЗ»

Информация о наличии отдельного структурного подразделения Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю, органа (структурного подразделения), осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), его задачах и функциях:

Управление рисками и внутренний контроль в ПАО «ПИК СЗ» осуществляет Департамент внутреннего аудита.

Информация о наличии у эмитента отдельного структурного подразделения внутреннего аудита, его задачах и функциях:

В июле 2006 года эмитентом был сформирован Департамент внутреннего аудита, осуществлявший свою деятельность и в отчетном периоде.

По состоянию на 31.12.2017 года количественный состав Департамент внутреннего аудита составляет 2 человека.

В соответствии с локальным актом - Положением о Департаменте внутреннего аудита ПАО «Группа Компаний ПИК», утвержденным решением Совета директоров (Протокол № 5 от 27 августа 2015 года) Департамент внутреннего аудита проводит оценку корпоративного управления и дает соответствующие рекомендации по совершенствованию процессов корпоративного управления, направленных на достижение следующих целей:

- продвижение этических норм и ценностей внутри Группы;
- обеспечение эффективного управления;
- обеспечение соответствующих подразделений Общества информацией по вопросам рисков и контроля;

- обеспечение надлежащего обмена информацией между Советом директоров, внешними и внутренними аудиторами и исполнительным руководством Общества.
- обеспечение процедур информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления Общества;
- проверка процедур раскрытия информации о деятельности общества;
- обеспечение прав акционеров;

Департамент внутреннего аудита дает оценку эффективности системы внутреннего контроля, которая включает:

- определение адекватности критериев, установленных руководством Группы для анализа степени исполнения (достижения) поставленных целей;
- выявление недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволили (не позволяют) Обществу достичь поставленных целей;
- проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Общества, проверку обеспечения надежности и целостности бизнес-процессов и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотреблениям и коррупции;
- проверку обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности;
- оценку результатов внедрения (реализации) мероприятий по устранению нарушений, недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля, реализуемых Обществом на всех уровнях управления;
- проверку эффективности и целесообразности использования ресурсов;
- проверку обеспечения сохранности активов;
- проверку соблюдения требований законодательства, устава и внутренних документов Общества.

Департамент внутреннего аудита дает оценку эффективности системы управления рисками, которая включает:

- проверку достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели и задачи, организация процессов, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);
- проверку полноты выявления и корректности оценки рисков руководством Общества на всех уровнях его управления;
- проверку эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на эти цели ресурсов;
- проведение анализа информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских проверок нарушений, фактах не достижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств).

Подотчетность службы внутреннего аудита, взаимодействие с исполнительными органами управления эмитента и советом директоров Эмитента.

В соответствии с локальным актом - Положением о "Департаменте внутреннего аудита ПАО «Группа Компаний ПИК», утвержденным решением Совета директоров (Протокол № 5 от 27 августа 2015 года) Департамент внутреннего аудита подчиняется функционально – Комитету по аудиту и рискам Совета Директоров ПАО «ПИК СЗ», а административно Генеральному директору ПАО «ПИК СЗ».

Департамент внутреннего аудита во взаимодействии с Советом Директоров, Комитетом по аудиту и рискам Совета Директоров, высшим руководством и менеджментом ПАО «ПИК СЗ» участвует в совершенствовании систем управления рисками, контроля и корпоративного управления с целью обеспечения:

- эффективности процесса управления рисками;
- надежности и эффективности системы внутреннего контроля;
- достоверности финансовой и управленческой отчетности;
- обеспечение соблюдения ПАО «ПИК СЗ» законодательства.

Департамент внутреннего аудита

Информация о руководителе такого отдельного структурного подразделения (органа) эмитента

Наименование должности руководителя структурного подразделения: **Руководитель Департамента внутреннего аудита**

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Киричек Ирина Рафаиловна**

Год рождения: **1988**

Образование:

Высшее: ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет»

Дата окончания: 2010 год

Факультет: Экономика и управление на предприятии Специальность:

Экономист-менеджер

Все должности, которые занимает данное лицо или занимал в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности)

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
06.10.2024	н.в.	Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»	Директор Департамента внутреннего аудита

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему ценным бумагам, конвертируемым в акции эмитента:

Информация не указывается, в связи с тем, что эмитент не осуществлял выпуск ценных бумаг, конвертируемых в акции

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для эмитента существенное значение, а для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доли принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольных эмитенту акционерных обществ, имеющих для эмитента существенное значение, и количества акций указанных акционерных обществ каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции

Сведения о характере родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) между членом и членами совета директоров (наблюдательного совета), членами коллегиального исполнительного органа, лицом, занимающим должность (осуществляющим

функции) единоличного исполнительного органа эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)":

Лицо указанных должностей не занимало

5.1.1. СВЕДЕНИЯ О ПОЛИТИКЕ В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ О РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ПО КАЖДОМУ ОРГАНУ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА

Основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления эмитента:

На годовом общем собрании акционеров 21 мая 2019 года (Протокол № 1 от «22» мая 2019 г.) в Обществе был утвержден документ, который устанавливает порядок определения размера и порядок выплаты вознаграждений членам Совета директоров и членам Ревизионной комиссии Общества, а также регулирует порядок компенсации расходов, связанных с исполнением обязанностей членов Совета директоров и Ревизионной комиссии Общества – Положение о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров и Ревизионной комиссии ПАО «ПИК СЗ».

На годовом общем собрании акционеров 30 сентября 2020 года (Протокол № 1 от «02» октября 2020 г.) была утверждена новая редакция Положения о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров и Ревизионной комиссии ПАО «ПИК СЗ».

Положение о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров и Ревизионной комиссии Публичного акционерного общества «ПИК СЗ» размещено на сайте Общества и на личной странице ПАО «ПИК СЗ» на сайте Интерфакс- ЦРКИ: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=44&type=1>

Новая редакция Положения о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров и Ревизионной комиссии ПАО «ПИК СЗ» предусматривает новый порядок определения размера вознаграждения Совета директоров.

Краткое описание:

Вознаграждение членам Совета директоров складывается из фиксированной и переменной (премиальной) частей.

Фиксированная часть вознаграждения закреплена вышеуказанным Положением.

Размер переменной части вознаграждения членам предыдущего состава совета директоров утверждается решением общего собрания акционеров, на котором избирается новый состав совета директоров. Совет директоров при представлении проекта решения о вознаграждении руководствуется вышеуказанным Положением, рекомендациями Комитета совета директоров по вознаграждениям и фактическим объемом работы членов совета директоров в данном статусе. Вознаграждение членам Ревизионной комиссии Общества выплачивается по решению общего собрания акционеров Общества.

Более подробное описание порядка определения размера вознаграждения членов Совета директоров и Ревизионной комиссии можно посмотреть на сайте Общества и на личной странице ПАО «ПИК СЗ» на сайте Интерфакс- ЦРКИ: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=44&type=1>

Вознаграждения

Совет директоров

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2025, 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	11 968.1
Заработная плата	23 520.0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	35 488.1

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2025, 12 мес.
Совет директоров	0
Коллегиальный исполнительный орган	0

5.2. АУДИТОРСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

5.2.1. Аудиторская организация, осуществляющая проверку финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ПИК СЗ» в соответствии с правовыми актами Российской Федерации

Полное фирменное наименование: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "БИЗНЕС НАВИГАТОР"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "АК "БиН"**

Место нахождения: **115419, ГОРОД МОСКВА, УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ, Д. 11, СТР. 11**

ИНН:

ОГРН: **5137746086902**

Отчетный год и (или) иной отчетный период из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента

Отчетный год и (или) иной отчетный период из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента	Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность; консолидированная финансовая отчетность или финансовая отчетность)
2025	бухгалтерская (финансовая) отчетность

Сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором:

Отсутствуют

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы:

Указанные факторы отсутствуют

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором за последний завершенный отчетный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг:

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и пп.16 п.2 ст. 29 Устава Публичного акционерного общества «ПИК СЗ» Совет директоров эмитента определяет размер оплаты услуг аудитора. Рекомендации совету директоров по размеру выплачиваемого вознаграждения дает комитет по аудиту и рискам Совета директоров согласно Положению о комитете по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ».

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором по итогам каждого финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента:

1 2025 3 937 500

Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет

Порядок выбора аудитора эмитента

Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора, и его основные условия:

Выбор кандидатуры аудитора, утверждаемого общим собранием эмитента,

осуществляется посредством проведения конкурсного отбора (тендера), контроль за проведением которого возлагается на комитет по аудиту и рискам Совета директоров согласно Положению о комитете по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения общим собранием акционеров (участников) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Кандидатура аудитора, утверждаемого общим собранием эмитента, определяется Советом директоров согласно рекомендациям комитета по аудиту и рискам Совета директоров в соответствии с Положением о комитете по аудиту и рискам Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»

5.2.2. АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩАЯ ПРОВЕРКУ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПОДГОТОВЛЕННОЙ ПО СТАНДАРТАМ МСФО

Аудит финансовых показателей ПАО «ПИК СЗ», базирующихся на консолидированной финансовой отчетности, подготовленной по стандартам МСФО осуществляется АО «Кэпт».

Полное фирменное наименование: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КЭПТ"** (до 30.06.2022г **Акционерное общество «КПМГ»**)

Сокращенное фирменное наименование: **АО "КЭПТ"** (до 30.06.2022г **АО «КПМГ»**)

Место нахождения: **125040, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 34А**

ИНН: **7702019950**

ОГРН: **1027700125628**

Кэпт – это аудиторско-консалтинговая фирма, которая прежде была частью международной сети KPMG, но покинула ее 8 июня 2022 года.

В настоящее время офисы Кэпт открыты в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Красноярске, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Перми, Ростове-на-Дону, Воронеже, а также в Минске.

АО «Кэпт» предоставляет профессиональные аудиторские и консультационные услуги, а также услуги по налоговому и юридическому консультированию. Численность работников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила более 2 700 человек. По состоянию на 1 января 2026 года в штате АО «Кэпт» числится 192 аудитора, имеющих российский квалификационный аттестат аудитора. Из них 180 аудиторов имеют квалификационный аттестат аудитора, выданный саморегулируемой организацией аудиторов в соответствии с Федеральным законом № 307-ФЗ

Кэпт является членом некоторых профессиональных ассоциаций в России. Кэпт в России участвует в различных проектах ассоциаций, а также является спонсором различных конференций и мероприятий, проводимых этими организациями.

Центральный офис России – Москва

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»**

Место нахождения

119192 Россия, город Москва, Мичуринский проспект 21 корп. 4

Дополнительная информация:

Аудитор является членом профессионального аудиторского объединения:

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351. Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» внесена в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов в соответствии с приказом Минфина России от 31.01.2020 № 430

VI. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ ПАО «ПИК СЗ»

Политика управления персоналом ПАО «ПИК СЗ» – это политика единой интегрированной компании, имеющей сильную, устойчивую корпоративную культуру и стройную систему корпоративных ценностей. Эта политика поддерживает прозрачную и понятную систему корпоративного управления, отвечающую международным стандартам.

Политика управления персоналом Группы строится на принципах неукоснительного соблюдения требований трудового законодательства и законодательства об охране труда РФ.

ПАО «ПИК СЗ» предъявляет высокие требования к подбору, расстановке и адаптации персонала, постоянно контролируя и оптимизируя уровень затрат на персонал.

Динамика численности персонала

	Количество работников по состоянию на 31 декабря соответствующего года												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ПАО «ПИК СЗ»	912	979	983	1621	2 204	2076	1724	1719	1907	1879	2057	1986	1993

VII. ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ПАО «ПИК СЗ». СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

Компания активно строит свою социальную политику, соблюдая международные стандарты корпоративной социальной ответственности. Группа ПИК рассматривает корпоративную социальную ответственность как добровольный вклад в устойчивое развитие общества. Масштаб и социальная значимость принимаемых управленческих решений обязывают компанию быть предельно ответственной в своей деятельности.

Сегодня приоритетными для ПАО «ПИК СЗ» являются следующие направления социальной ответственности: охрана здоровья и производственная безопасность, охрана окружающей среды, обучение и повышение квалификации.

ОХРАНА ЗДОРОВЬЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

На всех предприятиях ПАО «ПИК СЗ» признается приоритет жизни и здоровья работников. На предприятиях внедрены современные средства техники безопасности, предупреждающие травматизм и обеспечивающие санитарно-гигиенические условия, предотвращающие возникновение профессиональных заболеваний. За счет предприятий осуществляется ряд мероприятий по охране и безопасности труда, а именно:

- ремонт всех помещений предприятий;
- приобретаются и устанавливаются сатураторные установки с фильтрами доочистки воды;
- работники вредных производств обеспечиваются бесплатным лечебно-профилактическим питанием и молоком;
- работники обеспечиваются сертифицированной спецодеждой и обувью в соответствии с нормативами, установленными законодательством РФ;
- администрация предприятий организует периодические медосмотры работников, обеспечивает рабочие места медицинскими аптечками и регулярно их пополняет современными и качественными медикаментами;
- на предприятиях проводятся вводные, первичные, повторные, внеплановые и целевые инструктажи работников по охране труда и техники безопасности на рабочих местах;
- руководители структурных подразделений проходят соответствующее обучение по охране труда, по пожарной безопасности в соответствии с ежегодным план-графиком обучения работников;
- работникам, занятым на тяжелых и вредных работах, предоставляются дополнительные отпуска от 6 до 8 рабочих дней;
- работникам, занятым на тяжёлых и вредных работах, производятся доплаты в размере от 4% до 12% от заработной платы;
- работники обеспечиваются моющими и обезвреживающими средствами в соответствии с нормами действующего законодательства.

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Руководство ПАО «ПИК СЗ» рассматривает деятельность в области экологической безопасности и охраны окружающей среды, как одно из обязательных условий успешного функционирования и развития бизнеса. ПАО «ПИК СЗ» планомерно снижает, и, где это возможно, предотвращает негативное воздействие на окружающую среду. Минимизация воздействия на природные объекты достигается посредством применения ресурсосберегающих технологий, соблюдения требований законодательства и стандартов в области экологической безопасности и охраны окружающей среды.

При реализации проектов различного направления ПАО «ПИК СЗ» соблюдает все строительные нормативы и требования по охране окружающей среды, стремясь обеспечить высокий уровень безопасности и качества жизни. В этой связи компания неукоснительно выполняет требования природоохранного законодательства, проектной документации, учитывает требования по охране окружающей среды заказчика, других заинтересованных

сторон, изыскивает возможности снижения загрязнений и иных воздействий на окружающую среду.

ОБУЧЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Работники ПАО «ПИК СЗ» обучаются по программам, направленным на повышение качества выполняемой работы и поддержание профессиональных знаний на современном уровне.

Работники ПАО «ПИК СЗ» проходят обязательное обучение по охране труда, направленное на сохранение жизни и здоровья работников в соответствии с установленными действующим законодательством нормативами.

БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ

Благотворительная деятельность ПАО «ПИК СЗ» реализуется по нескольким ключевым направлениям:

- подрастающее поколение – дети и молодежь;
- спорт – пропаганда здорового образа жизни;
- заслуженное уважение к ветеранам;
- будущее зависит от нас – улучшение окружающей среды;
- поддержка разнообразных социальных программ в регионах.

VIII. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Заявление Совета директоров Общества о соблюдении принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом

Совет директоров ПАО «ПИК СЗ» сообщает, что ПАО «ПИК СЗ» следует принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе корпоративного поведения, рекомендованным к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 "О Кодексе корпоративного управления" и обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Также, в Обществе утвержден и действует Кодекс корпоративного управления, целью которого является внедрение и использование надлежащей практики корпоративного управления, основанной на соблюдении требования законодательства и учета интереса заинтересованных сторон, участников корпоративных отношений.

Органы управления осуществляют свои функции, следуя принципам, рекомендованным Кодексом корпоративного поведения, основным из которых является защита прав акционеров.

Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества. В соответствии с требованиями Банка России и Положением Банка России от 27.03.2020 N 714-П (ред. от 30.09.2022) "О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг" (Зарегистрировано в Минюсте России

24.04.2020 N 58203), Общество раскрывает информацию на странице Общества в ленте новостей информационного агентства Интерфакс-ЦРКИ и на собственном сайте Общества в сети Интернет.

Информация о принципах Кодекса, которые не соблюдаются Обществом или соблюдаются им не в полном объеме, с описанием того, в какой части они не соблюдаются.

Информация о принципах Кодекса, которые не соблюдаются обществом или соблюдаются им не в полном объеме, с описанием того, в какой части они не соблюдаются приводится в приложении к настоящему Годовому отчету, а именно, указана в Отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

Краткое описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления в обществе

ПАО «ПИК СЗ» оценивает и реагирует на развитие корпоративного законодательства и практик корпоративного управления в России, в том числе в части системы корпоративного управления организатора торговли; принципам и рекомендациям, закрепленным в Кодексе корпоративного управления Банка России; требованиям Правил листинга.

Акции ПАО «ПИК СЗ» допущены к организованным торгам в котировальном списке первого (высшего) уровня. Для соблюдения требований к корпоративному управлению, а также в целях обеспечения наиболее полного соответствия деятельности и документов ПАО «ПИК СЗ» Кодексу корпоративного управления Банка России в течение 2025 года были предприняты следующие действия:

- в состав Совета директоров из 9 человек избраны четыре независимых директоров;
- в отношении двух из трёх независимых директоров подтверждено соответствие критериям независимости, установленным Правилами листинга;

Структура системы корпоративного управления приведена в гл. IV настоящего Годового отчета.

Описание методологии, по которой обществом проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом

Оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом, осуществлена методом анализа и сопоставления внутренних стандартов и процедур с рекомендациями Кодекса корпоративного управления Банка России.

Объяснение ключевых причин, факторов и (или) обстоятельств, которые должны носить конкретный характер, в силу которых обществом не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом

Объяснение ключевых причин, факторов и (или) обстоятельств, которые должны носить конкретный характер, в силу которых обществом не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом, приводятся

в приложении к настоящему Годовому отчету, а именно, указаны в Отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

Описание механизмов и инструментов корпоративного управления, которые используются обществом вместо рекомендованных Кодексом

Описание механизмов и инструментов корпоративного управления, которые используются обществом вместо рекомендованных Кодексом приводится в приложении к настоящему Годовому отчету, а именно, указано в Отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

Планируемые (предполагаемые) действия и мероприятия общества по совершенствованию модели и практики корпоративного управления с указанием сроков реализации таких действий и мероприятий

Планируемые действия и мероприятия общества по совершенствованию модели и практики корпоративного управления с указанием сроков реализации таких действий и мероприятий приводится в приложении к настоящему Годовому отчету, а именно, указано в Отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления и указаны по каждому критерию, который не соблюдается

ОТЧЕТ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ПАО «ПИК СЗ» В 2025 ГОДУ КРУПНЫХ СДЕЛКАХ

Дата одобрения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
07 августа 2025 года	Совет директоров	В соответствии со ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, дать согласие на совершение крупной для Общества сделки, а именно, на заключение Договора поручительства № 6672-ДП/2 между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) и Обществом на условиях, изложенных в проекте Договора поручительства, указанного в Приложении № 1 и являющейся неотъемлемой частью Протокола Совет директоров.
13 августа 2025 года	Совет директоров	В соответствии со ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, одобрить в порядке последующего одобрения внесение изменений в Протокол заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» № 5 от «07» августа 2025 года (далее – « Протокол »), а именно изложить подпункт 2.1.1 пункта 2.1 Приложения №2 «Договор поручительства № 6672-ДП/2 между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) и Обществом» (далее – « Договор поручительства ») к Протоколу в следующей редакции: «по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме, подлежащего/подлежащих окончательному погашению «06» ноября 2026 года или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком Письменного уведомления Кредитора о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения.» Одобрить Договор поручительства № 6672-ДП/2 от «08» августа 2025 года, заключенный между Обществом и Банком ВТБ (публичное акционерное общество) на условиях согласно приложению к Протоколу Совета директоров.
30 сентября 2025 года	Совет директоров	В соответствии со ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, дать согласие на совершение крупной для Общества сделки, а именно, на заключение Дополнительного соглашения № 1 к Договору поручительства № 6672-ДП/2 от «08» августа 2025 года между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) и Обществом (далее – Дополнительное соглашение № 1) на условиях, изложенных в проекте Дополнительного соглашения № 1, указанного в Приложении № 2 и являющейся неотъемлемой частью Протокола Совета директоров.

**ОТЧЕТ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ
ПАО «ПИК СЗ» В 2025 ГОДУ СДЕЛКАХ, В
СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ
ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ**

Дата одобрения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
В течение 2025 года ПАО «ПИК СЗ» не заключало сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в соответствии со 81 Федерального закона от 26.12.95 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".		

1. ОТЧЕТ о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен советом директоров ПАО «ПИК СЗ» на заседании Совета директоров (Протокол № 2 от 21 мая 2026 года).

Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2025 год.

<1> 2025 год

N	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус <2> соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения <3> отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1	2	3	4	5
1.1	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам	1. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как горячая линия, электронная почта или форум в сети Интернет, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные способы коммуникации были организованы обществом и предоставлены акционерам в ходе подготовки к проведению каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период	X соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. Есть вариативность исполнения. Доступные способы коммуникации с обществом предусмотрены и были предоставлены в отчетном периоде.

1.1.2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем	1. В отчетном периоде сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте общества в сети Интернет не позднее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания, если законодательством не предусмотрен больший срок. 2. В сообщении о проведении собрания указаны документы, необходимые для допуска в помещение. 3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидаты в совет директоров и ревизионную комиссию общества (в случае, если ее формирование предусмотрено уставом общества)	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается. 3. Критерий 3 соблюдается.
1.1.3	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом	1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества в период подготовки к собранию и в ходе проведения общего собрания. 2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения (при наличии) по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период, была включена в состав материалов к общему собранию. 3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается частично. В отчетном 2025 году позиция СД также как и в 2024 году была предоставлена только по одному из вопросов повестки дня «О рекомендациях по распределению прибыли ПАО «ПИК СЗ» по результатам 2025 финансового года, о размере дивидендов по акциям ПАО «ПИК СЗ» и порядке его выплаты». Общество стремится постепенно внедрять принципы ККУ, поэтому при проведении общих собраний акционеров в следующих годах Общество будет стремиться прикладывать

		списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде		позицию Совета директоров по каждому вопросу повестки дня. 3. Критерий 3 соблюдается.
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями	1. Уставом общества установлен срок внесения акционерами предложений для включения в повестку дня годового общего собрания, составляющий не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года. 2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатов в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается.
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом	1. Уставом общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. Уставом общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров (В случае принятие такого решения Советом директоров), но на текущий момент в Обществе такая «опция» как электронное голосование в Обществе отсутствует. Сроки по выполнению данного критерия Обществом пока не установлены.

1.1.6	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы	1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов, акционерам была предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня. 2. Обществом были приглашены кандидаты в органы управления и контроля общества и предприняты все необходимые меры для обеспечения их участия в общем собрании акционеров, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование. Присутствовавшие на общем собрании акционеров кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров.	☐ соблюдается ☒ частично ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается частично. Обществом на Годовое заседание общего собрания акционеров за 2024 год, которое состоялось 27 июня 2025 года в очной форме были приглашены кандидаты только в органы контроля Общества. 3. Критерий 3 соблюдается частично. Единоличный исполнительный орган, председатель или иные члены комитета совета директоров по аудиту были доступны для ответов на вопросы акционеров на Годовом заседании общего собрания акционеров за 2024 год, которое состоялось 27 июня 2025 года в очной форме путём передачи от акционеров письменного запроса через Корпоративного секретаря. Главный бухгалтер был доступен для ответов на вопросы акционеров на Годовом заседании общего собрания акционеров за 2024 год, которое состоялось 27 июня 2025 года в очной форме путем личного присутствия. 4. Критерий 4 не соблюдается, так как в отчетном периоде (в 2025 году) в бюджете Общества не заложены затраты на разрабатывание программы для использования телекоммуникационных средств для обеспечения
-------	---	---	--	---

		3. Единоличный исполнительный орган, лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета, председатель или иные члены комитета совета директоров по аудиту были доступны для ответов на вопросы акционеров на общих собраниях акционеров, проведенных в отчетном периоде. 4. В отчетном периоде общество использовало телекоммуникационные средства для обеспечения дистанционного доступа акционеров для участия в общих собраниях либо советом директоров было принято обоснованное решение об отсутствии необходимости (возможности) использования таких средств в отчетном периоде	дистанционного доступа акционеров для участия в общих собраниях. Затраты на 2026 в бюджете Общества пока также не заложены. Пока внедрение данного критерия в Обществе не планируется.
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов		

1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты	1. Положение о дивидендной политике общества утверждено советом директоров и раскрыто на сайте общества в сети Интернет. 2. Если дивидендная политика общества, составляющего консолидированную финансовую отчетность, использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности. 3. Обоснование предлагаемого распределения чистой прибыли, в том числе на выплату дивидендов и собственные нужды общества, и оценка его соответствия принятой в обществе дивидендной политике, с пояснениями и экономическим обоснованием потребности в направлении определенной части чистой прибыли на собственные нужды в отчетном периоде были включены в состав материалов к общему собранию акционеров, в повестку дня которого включен вопрос о распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов)	☐ соблюдается ☒ частично ☐ не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 соблюдаются частично. До 08 октября 2025 года данные 2 критерия в Обществе соблюдались. <u>Причина отсутствия критерия в отчетном периоде:</u> 08 октября 2025 года Советом директоров Общества (Протокол заседания Совета директоров № 10 от 08.10.2025 г.) было принято решение об отмене Дивидендной политики ПАО "ПИК СЗ", утвержденную решением Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» 20 октября 2023 года (Протокол № 7). Соответственно, на момент утверждения годового отчета за 2025 год в Обществе не была утверждена дивидендная политика. Однако, 09 апреля 2026 года Советом директоров Общества (Протокол заседания Совета директоров № 5 от 09.04.2026 г.) было принято решение об утверждении Дивидендной политики Общества в новой редакции. Но так как это уже другой проверяемый период, то указано что Критерии 1 и 2 соблюдаются частично. 3. Критерий 3 не соблюдается, так как в отчетном 2025 году в Обществе было проведено только два заседания общего собрания акционеров: 1. 27 июня 2025 года (итоги за 2024 год) в очной форме и в рамках которого было принято решение о не распределении прибыли за 2024 год.
-------	--	--	--	---

				2. 14 ноября 2025 года (консолидации обыкновенных акций Общества), в очной форме и в рамках которого не рассматривался вопрос о распределении прибыли Общества. Более в 2025 году заседания общего собрания акционеров в Обществе не проводилось.
1.2.2	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества	1. В Положении о дивидендной политике общества помимо ограничений, установленных законодательством, определены финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует принимать решение о выплате дивидендов	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. До 08 октября 2025 года В Обществе действовала дивидендная политика, в которой не содержались финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу НЕ следует принимать решение о выплате дивидендов. 08 октября 2025 года Советом директоров Общества (Протокол заседания Совета директоров № 10 от 08.10.2025 г.) было принято решение об отмене Дивидендной политики ПАО "ПИК СЗ", утвержденную решением Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» 20 октября 2023 года (Протокол № 7). Соответственно, на момент утверждения годового отчета за 2025 год в Обществе не была утверждена дивидендная политика. Однако, 09 апреля 2026 года Советом директоров Общества (Протокол заседания Совета директоров № 5 от 09.04.2026 г.) было принято решение об утверждении Дивидендной политики

				Общества в новой редакции. Однако, в новой редакции утвержденной Дивидендной политики (п. 3.14) указаны случаи, при которых дивиденды не объявляются. При следующем очередном изменении дивидендной политики Общество будет стремиться закрепить в новой редакции Дивидендной политики финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу НЕ следует принимать решение о выплате дивидендов. <u>Причина отсутствия критерия в отчетном периоде:</u> Поступательное внедрение принципов ККУ в Обществе, данный критерий пока не был рассмотрен.
1.2.3	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров	1. В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
1.2.4	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости	1. В отчетном периоде иные способы получения лицами, контролирующими общество, прибыли (дохода) за счет общества помимо дивидендов (например, с помощью трансфертного ценообразования, необоснованного оказания обществу контролирующим лицом услуг по завышенным ценам, путем	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

		замещающих дивиденды внутренних займов контролирующему лицу и (или) его подконтрольным лицам) не использовались		
1.3	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества			
1.3.1	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам	1. В течение отчетного периода лица, контролирующие общество, не допускали злоупотреблений правами по отношению к акционерам общества, конфликты между контролирующими лицами общества и акционерами общества отсутствовали, а если таковые были, совет директоров уделил им надлежащее внимание	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля	1. Квaziказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций			
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций	1. Используемые регистратором общества технологии и условия оказываемых услуг соответствуют потребностям общества и его акционеров, обеспечивают учет прав на акции и реализацию прав акционеров наиболее эффективным образом	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции			

2.1.1	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества	1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. В отчетном периоде комитет по номинациям (назначениям, кадрам) <4> рассмотрел вопрос о соответствии профессиональной квалификации, навыков и опыта членов исполнительных органов текущим и ожидаемым потребностям общества, продиктованным утвержденной стратегией общества. 3. В отчетном периоде советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и коллегиального исполнительного органа (при наличии) о выполнении стратегии общества	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 и 3 не соблюдаются. Причины: Общество придерживается подхода поступательного внедрения лучших практик корпоративного управления, Критерий 2 Общество будет стремиться внедрить в 2026-2027 гг. В период отчетного года Правление в Обществе упразднено. Планы: При возобновлении работы коллегиального исполнительного органа Общество будет стремиться соблюсти данный критерий. Критерий 3 пока отложен, но при рассмотрении стратегии Общества, вернется повторно к рассмотрению данного вопроса.
2.1.2	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества	1. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров НЕ были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества. Общество будет стремиться внедрить данный критерий в 2026 г.

2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1. Принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе определены советом директоров и закреплены во внутренних документах общества, определяющих политику в области управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде совет директоров утвердил (пересмотрел) приемлемую величину рисков (риск-аппетит) общества либо комитет по аудиту и (или) комитет по рискам (при наличии) рассмотрел целесообразность вынесения на рассмотрение совета директоров вопроса о пересмотре риск-аппетита общества	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. В отчетном периоде (2025 году) Совет директоров не утверждал приемлемую величину рисков (риск-аппетит) Общества. Причины: Общество придерживается подхода поступательного внедрения лучших практик ККУ, пока критерий 2 также отложен.
2.1.4	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам общества и иным ключевым руководящим работникам общества	1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и внедрена политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В течение отчетного периода советом директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками)	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. Причина: В 2021 году решением Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» «27» августа 2021 года (Протокол № 11) была утверждена ПОЛИТИКА ПО ВОЗНАГРАЖДЕНИЮ И КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ЧЛЕНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ И ИНЫХ КЛЮЧЕВЫХ РУКОВОДЯЩИХ РАБОТНИКОВ Публичного акционерного общества "ПИК – специализированный застройщик". Целесообразность пересмотра действующей Политики пока отсутствует.

				Планы: При возникновении необходимости Совет директоров Общества рассмотрит вопросы, связанные с указанной политикой.
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается.
2.1.6	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества	1. Во внутренних документах общества определены лица, ответственные за реализацию информационной политики	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях общества	1. В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел результаты самооценки и (или) внешней оценки практики корпоративного управления в обществе	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В 2025 году самооценка и (или) внешняя оценка практики корпоративного управления в Обществе не проводилась, и соответственно, Совет директоров не рассматривал результаты самооценки и (или) внешней оценки практики корпоративного управления в Обществе. Планы: В 2026 году Общество пока не планирует проводить самооценку и (или) внешнюю оценку практики корпоративного управления в Обществе.

2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества			
2.2.1	Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1. Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов каждым из членов совета директоров. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. Годовой отчет общества за отчетный период НЕ включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов каждым из членов совета директоров в связи со следующим: 1. В отношении ПАО «ПИК СЗ» введены меры ограничительного характера и возможным расширением мер в отношении Общества и (или) введением мер ограничительного характера в отношении лиц, о которых Обществом раскрывается и (или) предоставляется информация в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг». 1. Меры ограничительного характера введены 13-м пакетом санкций против России, в него вошли: 1. ПАО «ПИК СЗ» 2. ООО «ПИК-Генподряд» 3. ООО «ПИК-Корпорация»; 4. ООО «ПИК ПЛЮС» 2. Дата введения: 23 февраля 2024 года; 3. Страна: Соединённые Штаты Америки; 2. В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ

				Правительства РФ от 04.07.2023 N 1102 "Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона "Об акционерных обществах" и Федерального закона "О рынке ценных бумаг" Общество, находящиеся под санкциями может не предоставлять информацию о лицах, входящих в состав органов управления эмитента ценных бумаг. Соответственно, в отчетном периоде информация о посещаемости заседаний каждым из членом Совета директоров не содержится. 2. Критерий 2 соблюдается.
2.2.2	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества	1. В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направления председателю совета директоров (и, если применимо, старшему независимому директору) обращений и получения обратной связи по ним	X соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.3	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями,	1. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) была	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде

	навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров	проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и так далее	Х не соблюдается	(2025 год) Советом директоров или Комитетом по кадрам и вознаграждениям Общества оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и так далее не проводилась. Планы: Общество постепенно внедряет принципы ККУ, поэтому в следующих годах Общество планирует провести Комитет по кадрам и вознаграждениям по вопросу оценки кандидатов в Совет директоров после получения предложений по кандидатам от акционеров Общества. В 2025 году предложений по кандидатам от акционеров Общества не поступало.
2.3.2	Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	1. Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества, проведенной советом директоров (или его	☐ соблюдается Х частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. Общество в отчетном периоде представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, а также письменное согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров. Однако в отчетном периоде (2025 год) оценка соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества Советом директоров не проводилась

		комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости согласно рекомендациям 102 - 107 Кодекса и информацию о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в состав совета директоров		Поэтому результаты оценки соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества на Годовое заседание общего собрания акционеров, которое состоялось 27 июня 2025 года в очной форме не предоставлялись. Общество постепенно внедряет практики ККУ, в данном случае по оценке кандидатов. План: Общество придерживается подхода поступательного внедрения лучших практик ККУ, в данном случае по оценке кандидатов.
2.3.3	Состав совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров	1. В отчетном периоде совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и навыков и определил компетенции, необходимые совету директоров в краткосрочной и долгосрочной перспективе	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В связи с тем, что самооценка Совета директоров в отчетном 2025 году не проводилась, Совет директоров Общества не анализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков. В случае проведения в Обществе самооценки Совета директоров, Совет директоров проанализирует собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков.
2.3.4	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета	1. В отчетном периоде совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде (2025 год) Совет директоров не рассматривал вопрос о

	директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют	директоров потребностям общества и интересам акционеров		соответствии количественного состава Совета директоров потребностям общества и интересам акционеров. План: Общество пока планирует рассмотреть данный вопрос на Совете директоров по созыву ГОСА за 2026 год.
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров			
2.4.1	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством	1. В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102 - 107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.4.2	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям	1. В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде (2025 год) Совет директоров не

	независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание преобладает над формой	независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел вопрос о независимости действующих членов совета директоров (после их избрания). 3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров		составлял мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и не представлял акционерам соответствующее заключение. План: Общество придерживается подхода поступательного внедрения лучших практик корпоративного управления, критерий 1 пока отложен. 2. Критерий 2 не соблюдается. В отчетном периоде Совет директоров Общества не рассматривал независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров. В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102 - 107 Кодекса. 3. Критерий 3 соблюдается.
2.4.3	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в	1. Независимые директора (у которых	☐ соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично.

	предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий	отсутствовал конфликт интересов) в отчетном периоде предварительно оценивали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставлялись совету директоров	☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	В отчетном периоде отсутствовали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов. В случае если вышеуказанные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов возникнут, то независимые директора предварительно будут оценивать и результаты такой оценки будут представлены совету директоров.
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров			
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров	1. Председатель совета директоров является независимым директором или же среди независимых директоров определен старший независимый директор <5>. 2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается.
2.5.2	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров	1. Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий не соблюдается. В связи с тем, что самооценка Совета директоров в отчетном 2025 году не проводилась, эффективность работы председателя совета директоров не оценивалась. План: В случае проведения самооценки Совета, директоров, эффективность работы Председателя совета

				директоров будет также оценена.
2.5.3	Председатель совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня	1. Обязанность председателя совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления полной и достоверной информации членам совета директоров по вопросам повестки заседания совета директоров закреплена во внутренних документах общества	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.6	Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности			
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска	1. Внутренними документами общества установлено, что член совета директоров обязан уведомить совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания совета директоров или комитета совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1,2, 3 соблюдаются.

2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества	1. В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей	1. Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также достаточность времени для работы в совете директоров, в том числе в его комитетах, проанализирована в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде. 2. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров обязаны уведомлять совет директоров о своем намерении войти в состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных обществу организаций), а также о факте такого назначения	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. В связи с тем, что самооценка Совета директоров в отчетном 2025 году не проводилась, индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также достаточность времени для работы в совете директоров, в том числе в его комитетах, в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде не проанализирована. В случае проведения самооценки Советом директоров, индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также достаточность времени для работы в совете директоров, в том числе в его комитетах будет проанализирована. 2. Критерий 2 соблюдается.
2.6.4	Все члены совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации общества. Вновь избранным членам совета	1. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров имеют право получать информацию и документы, необходимые членам	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 1. Критерий 2 соблюдается.

	директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об обществе и о работе совета директоров	совета директоров общества для исполнения ими своих обязанностей, касающиеся общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы общества обязаны обеспечить предоставление соответствующей информации и документов. 2. В обществе реализуется формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров		
2.7	Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров обеспечивают эффективную деятельность совета директоров			
2.7.1	Заседания совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед обществом в определенный период времени задач	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.7.2	Во внутренних документах общества закреплён порядок подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению	1. В обществе утверждён внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за пять дней до даты его проведения. 2. В отчетном периоде отсутствующим в месте проведения заседания совета директоров членам совета директоров предоставлялась возможность участия в обсуждении вопросов повестки дня	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 и 2 соблюдаются.

		и голосовании дистанционно - посредством конференц- и видео-конференц-связи		
2.7.3	Форма проведения заседания совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме	1. Уставом или внутренним документом общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (в том числе перечисленные в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета директоров	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. На очных заседаниях Совета директоров рассматривается один вопрос, указанный в рекомендациях по п. 168 ККУ, а именно, рассмотрение финансовой деятельности общества за отчетный период (квартал, год); Иные вопросы, указанные в рекомендациях по п. 168 ККУ рассматриваются на заседаниях Совета директоров заочной форме. Председатель Совета директоров самостоятельно выбирает форму заседания, и, если он посчитает нужным он может ее изменять. В 2025 году комментарий по критерию остается таким же.
2.7.4	Решения по наиболее важным вопросам деятельности общества принимаются на заседании совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов совета директоров	1. Уставом общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, в том числе изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в 3/4 голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. Уставом общества предусмотрено, что решения по ряду вопросов, изложенных в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров (пп. 10 ст. 32 Устава) В 2025 году не все вопросы, указанные в пункте 170 Кодекса в

				Обществе принимались на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов.
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества			
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью общества, создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров	1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса. 3. По крайней мере, один член комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. 4. Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1,2,3 соблюдаются. 2. Критерий 4 частично соблюдается. В 1 квартале 2025 года заседаний Комитета по аудиту и рискам не проводилось в связи с отсутствием необходимости. В 2 квартале 2025 года было проведено два заседания Комитета по аудиту и рискам: -09 апреля 2025 года по вопросу «О рассмотрении финансовой отчетности ПАО «ПИК СЗ» за 2024 года, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности»; - 16 мая 2025 года (итоги ГОСА за 2024 год). В 3 квартале 2025 года было проведено одно заседание Комитета по аудиту и рискам – 26 августа 2025 года по вопросу: «О рассмотрении финансовой отчетности ПАО «ПИК СЗ» за 6 месяцев 2025 года, подготовленной в соответствии с Международными

				стандартами финансовой отчетности. В 4 квартале 2025 года заседаний Комитета по аудиту и рискам не проводилось в связи с отсутствием необходимости.
2.8.2	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров	1. Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров 3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса, а также условия (события), при наступлении которых комитет по вознаграждениям рассматривает вопрос о пересмотре политики общества по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. Председателем комитета по вознаграждениям в отчетном периоде как раз является независимый директор, который является Председателем Совета директоров Общества. 3. Критерий 3 соблюдается.
2.8.3	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров,	1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета <6>), большинство членов которого являются независимыми директорами.	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается. 3. Критерий 3 не соблюдается. Комитет по кадрам и вознаграждениям в

	создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами	2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса. 3. В целях формирования совета директоров, наиболее полно отвечающего целям и задачам общества, комитет по номинациям в отчетном периоде самостоятельно или совместно с иными комитетами совета директоров или уполномоченное подразделение общества по взаимодействию с акционерами организовал взаимодействие с акционерами, не ограничиваясь кругом крупнейших акционеров, в контексте подбора кандидатов в совет директоров общества		отчетном периоде самостоятельно или совместно с иными комитетами совета директоров или уполномоченное подразделение общества по взаимодействию с акционерами НЕ организовывал взаимодействие с акционерами, не ограничиваясь кругом крупнейших акционеров, в контексте подбора кандидатов в совет директоров общества. Общество постепенно внедряет практику лучшего корпоративного управления и данный критерий пока не проработан.
2.8.4	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью,	1. В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии структуры совета директоров масштабу и характеру, целям деятельности и потребностям, профилю рисков общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде Совет директоров не проводил самооценку Совета директоров, а также не рассматривал вопрос о соответствии структуры совета директоров масштабу и характеру, целям деятельности и потребностям, профилю рисков общества. Дополнительные Комитеты не сформированы, либо не были признаны необходимыми. В случае необходимости Общество рассмотрит

	безопасности и окружающей среде и др.)			данные вопрос в будущих периодах. Общество постепенно внедряет практики ККУ, и данный критерий пока не проработан.
2.8.5	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	1. Комитет по аудиту, комитет по вознаграждениям, комитет по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) в отчетном периоде возглавлялись независимыми директорами. 2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 соблюдаются.
2.8.6	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.9	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров			
2.9.1	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы	1. Во внутренних документах общества определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы совета директоров. 2. Оценка (самооценка) качества работы совета	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1,2,3 не соблюдаются. В Обществе разработана Анкета оценки качества работы в соответствии с рекомендациями Банка России. Однако, в отчетном

	потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена	директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, индивидуальную оценку каждого члена совета директоров и совета директоров в целом. 3. Результаты оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров		периоде Советом директоров не проводилась самооценка Совета директоров. Результаты оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в течение отчетного периода НЕ были рассмотрены на очном заседании Совета директоров Общества. Пока данный критерий в Обществе внедрять не планируется.
2.9.2	Оценка работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант)	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант)	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий не соблюдается. Оценка работы Совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год членами совета директоров без привлечения внешнего консультанта. Отчет о проделанной работе Председатель Совета директоров предоставляет акционерам на годовом общем собрании акционеров ПАО «ПИК СЗ». В силу высокой стоимости услуг по оценке качества работы совета директоров внешними организациями и с учетом совокупного срока деятельности Совета директоров Общество считает нецелесообразным проведение внешней оценки работы совета директоров в отчетном периоде. В случае выделения бюджета и принятия решения о проведении внешней оценки Совета

				директоров, Обществом будет привлечена внешняя организация – консультант. В 2025 году комментарий по данному критерию не меняется.
3.1	Корпоративный секретарь общества обеспечивает эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров			
3.1.1	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров	1. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре (включая сведения о возрасте, образовании, квалификации, опыте), а также сведения о должностях в органах управления иных юридических лиц, занимаемых корпоративным секретарем в течение не менее чем пяти последних лет	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
3.1.2	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ - положение о корпоративном секретаре. 2. Совет директоров утверждает кандидатуру на должность корпоративного секретаря и прекращает его полномочия, рассматривает вопрос о выплате ему дополнительного вознаграждения. 3. Во внутренних документах общества закреплено право корпоративного секретаря запрашивать, получать документы общества и информацию у органов управления,	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1,2,3 соблюдаются.

		структурных подразделений и должностных лиц общества		
4.1	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению			
4.1.1	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества	1. Вознаграждение членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определено с учетом результатов сравнительного анализа уровня вознаграждения в сопоставимых компаниях	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
4.1.2	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости - пересматривает и вносит в нее коррективы	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и (или) практику ее (их) внедрения, осуществил оценку их эффективности и прозрачности и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров по пересмотру указанной политики (политик).	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В течение отчетного периода Комитет по кадрам и вознаграждениям не рассматривал Политику (политики) по вознаграждениям и (или) практику ее (их) внедрения, не осуществлял оценку их эффективности и прозрачности и не представлял соответствующие рекомендации Совету директоров по пересмотру указанной политики (политик), так как Политика

				утверждена в 2021 год и на текущий момент она является для Общества целесообразной и эффективной и ее пересмотр не требуется.
4.1.3	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам	1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
4.1.4	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению	1. В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
4.2	Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров			
4.2.1	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или	1. В отчетном периоде общество выплачивало вознаграждение членам совета директоров в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению. 2. В отчетном периоде обществом в отношении	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 соблюдаются.

	комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров	членов совета директоров не применялись формы краткосрочной мотивации, дополнительного материального стимулирования, выплата которого зависит от результатов (показателей) деятельности общества. Выплата вознаграждения за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров не осуществлялась		
4.2.2	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены совета директоров не участвуют в опционных программах	1. Если внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению общества - предусматривает (предусматривают) предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
4.2.3	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами	1. В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
4.3	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата			
4.3.1	Вознаграждение членов исполнительных органов	1. В течение отчетного периода одобренные	☐ соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

	и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат	советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3. При определении размера выплачиваемого вознаграждения членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества учитываются риски, которое несет общество, с тем чтобы избежать создания стимулов к принятию чрезмерно рискованных управленческих решений	☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	2. Критерий 2 не соблюдается. Оценка системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества в Обществе Советом директоров не проводилась в отчетном году. Общество постепенно внедряет практики ККУ, и данный критерий пока не проработан. 3. Критерий 3 соблюдается.
4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным	1. В случае, если общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. В Обществе не предусмотрена программа долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых

	активом по которым являются акции общества)	общества), программа предусматривает, что право реализации таких акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества		инструментов, основанных на акциях общества).
4.3.3	Сумма компенсации ("золотой парашют"), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	1. Сумма компенсации ("золотой парашют"), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевым руководящим работникам по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей			
5.1.1	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннего контроля четко определены во внутренних документах/соответствующей политике общества, одобренной советом директоров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
5.1.2	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

	эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	обязанностей, полномочий, ответственности в области управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов	☐ не соблюдается	
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков	1. В обществе утверждена антикоррупционная политика. 2. В обществе организован безопасный, конфиденциальный и доступный способ (горячая линия) информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается.
5.1.4	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует	1. В течение отчетного периода совет директоров (комитет по аудиту и (или) комитет по рискам (при наличии) организовал проведение оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде совет директоров рассмотрел результаты оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества и сведения о результатах рассмотрения включены в состав годового отчета общества	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 в отчетном периоде соблюдаются. 08 октября 2025 года Совет директоров Общества на своем заседании рассмотрел и признав предлагаемую матрицу рисков надежной и эффективной утвердил матрицу рисков ПАО «ПИК СЗ» на 2025-2026 годы. (Протокол заседания Совета директоров № 5 от 08.10.2025 г.). Данная информация указана в годовом отчете за 2025 год, пункт 2.4.7.
5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организует проведение внутреннего аудита			
5.2.1	Для проведения	1. Для проведения	☒ соблюдается	1. Критерий 1

	внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров	внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности	☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	соблюдается.
5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, а также оценку корпоративного управления, применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита	1. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка практики (отдельных практик) корпоративного управления, включая процедуры информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления общества, а также взаимодействия с заинтересованными лицами	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 08 октября 2025 года Совет директоров Общества на своем заседании рассмотрел и признав предлагаемую матрицу рисков надежной и эффективной утвердил матрицу рисков ПАО «ПИК СЗ» на 2025-2026 годы. (Протокол заседания Совета директоров № 5 от 08.10.2025 г.). 2. Критерий 2 не соблюдается. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита не была дана оценка практики (отдельных практик) корпоративного управления, включая процедуры информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления общества, а также взаимодействия с заинтересованными лицами.

				Общество постепенно внедряет практики ККУ, и данный критерий пока не проработан.
6.1	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц			
6.1.1	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса . 2. В течение отчетного периода совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопрос об эффективности информационного взаимодействия общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц и целесообразности (необходимости) пересмотра информационной политики общества	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. В течение отчетного периода Совет директоров (или один из его комитетов) не рассматривал вопрос об эффективности информационного взаимодействия общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц и целесообразности (необходимости) пересмотра информационной политики общества. В отчетном году в Обществе не требовалось выносить вопрос об эффективности информационного взаимодействия общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц. Пересмотр информационной политики общества не требуется. В случае потребности Совет директоров Общества рассмотрит данные вопросы.
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1 и 3 соблюдаются. Пояснения по 3 критерию: В отчетном периоде в Обществе отсутствует контролирующее лицо по смыслу п. 1 ст. 81 Федерального закона от

		сети Интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров (в соответствии с определением Кодекса). 3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе	26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Об акционерных обществах" (владение более 50 процентами голосов). 2. Критерий 2 не соблюдается. В отчетном периоде Общество НЕ раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров в связи со следующим: 1. В отношении ПАО «ПИК СЗ» введены меры ограничительного характера и возможным расширением мер в отношении Общества и (или) введением мер ограничительного характера в отношении лиц, о которых Обществом раскрывается и (или) предоставляется информация в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг». 1. Меры ограничительного характера введены 13-м пакетом санкций против России, в него вошли: 1. ПАО «ПИК СЗ» 2. ООО «ПИК-Генподряд» 3. ООО «ПИК-Корпорация»; 4. ООО «ПИК ПЛЮС»
--	--	--	--

				2. Дата введения: 23 февраля 2024 года; 3. Страна: Соединённые Штаты Америки; 2. В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ Правительства РФ от 04.07.2023 N 1102 "Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона "Об акционерных обществах" и Федерального закона "О рынке ценных бумаг" Общество, находящиеся под санкциями может не предоставлять информацию о «лицах, входящих в состав органов управления эмитента ценных бумаг».
6.2	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами			
6.2.1	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных	1. В обществе определена процедура, обеспечивающая координацию работы всех структурных подразделений и работников общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации. 2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается. Ценные бумаги Общества НЕ обращаются на иностранных организованных рынках. 3. Критерий 2 соблюдается. Иностранные акционеры НЕ владеют существенным количеством акций Общества.

		и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также на одном из наиболее распространенных иностранных языков		
6.2.2	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством	1. В информационной политике общества определены подходы к раскрытию сведений об иных событиях (действиях), оказывающих существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг, раскрытие сведений о которых не предусмотрено законодательством. 2. Общество раскрывает информацию о структуре капитала общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет. 3. Общество раскрывает информацию о подконтрольных организациях, имеющих для него существенное значение, в том числе о ключевых направлениях их деятельности, о механизмах, обеспечивающих подотчетность подконтрольных организаций, полномочиях совета директоров общества в отношении определения стратегии и оценки	☐ соблюдается X частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. Общество в отчетном 2025 году не раскрывает информацию о структуре капитала общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса ни в годовом отчете, ни на сайте общества в сети Интернет в связи со следующим: В отношении ПАО «ПИК СЗ» введены меры ограничительного характера. Меры ограничительного характера введены 13-м пакетом санкций против России. 2. Дата введения: 23 февраля 2024 года; 3. Страна: Соединённые Штаты Америки; 3. Ссылка на официальную страницу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой уполномоченными лицами иностранных государств, государственных объединений и (или) союзов и (или) государственных (межгосударственных)

		результатов деятельности подконтрольных организаций.		учреждений иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов размещены сведения о применяемых к эмитенту и (или) иным лицам ограничительных мерах: SDN-лист Минфина США. Ссылка: https://ofac.treasury.gov/recent-actions/20240223 3. Критерий 3 частично соблюдается. Информация о подконтрольных организациях, имеющих существенное значение для Общества, раскрывается в Отчете эмитента. Информация о ключевых направлениях их деятельности, о механизмах, обеспечивающих подотчетность подконтрольных организаций, полномочиях Совета директоров общества в отношении определения стратегии и оценки результатов деятельности подконтрольных организаций не раскрывается. 4. Критерий 4 частично соблюдается. Отчет об устойчивом развитии за 2025 год не выпускался. Однако в годовом отчете за 2025 год представлены отчеты – 1. Об экологическом отчете, 2. Отчет о корпоративной социальной ответственности.
		4. Общество раскрывает нефинансовый отчет -		

		отчет об устойчивом развитии, экологический отчет, отчет о корпоративной социальной ответственности или иной отчет, содержащий нефинансовую информацию, в том числе о факторах, связанных с окружающей средой (в том числе экологические факторы и факторы, связанные с изменением климата), обществом (социальные факторы) и корпоративным управлением, за исключением отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг и годового отчета акционерного общества		
6.2.3	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год	1. Годовой отчет общества содержит информацию о результатах оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита. 2. Годовой отчет общества содержит сведения о политике общества в области охраны окружающей среды, социальной политике общества	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. Годовой отчет общества содержит информацию о результатах оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения только внешнего аудита. Комитет по аудиту не давал оценку эффективности процесса проведения внутреннего аудита в отчетном периоде. При выявлении необходимости проведения оценки эффективности процесса проведения внутреннего аудита Комитет по аудиту рассмотрит данный вопрос. 2. Критерий 2 соблюдается.
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности			

6.3.1	Реализация акционерами права на доступ к документам и информации общества не сопряжена с неоправданными сложностями	1. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) общества определен необременительный порядок предоставления по запросам акционеров доступа к информации и документам общества. 2. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) содержатся положения, предусматривающие, что в случае поступления запроса акционера о предоставлении информации о подконтрольных обществу организациях общество предпринимает необходимые усилия для получения такой информации у соответствующих подконтрольных обществу организаций	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. В информационной политике Общества НЕ содержатся положения, предусматривающие, что в случае поступления запроса акционера о предоставлении информации о подконтрольных обществу организациях общество предпринимает необходимые усилия для получения такой информации у соответствующих подконтрольных обществу организаций. В отчетном году запросы от акционеров о предоставлении информации о подконтрольных обществу организациях не поступали в Общество. В случае поступления в Общество таких запросов, Общество предпримет все необходимые усилия для получения такой информации у соответствующих подконтрольных обществу организаций.	1
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать	1. В течение отчетного периода общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации либо такие отказы были обоснованными. 2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 и 2 соблюдаются.	

	существенное влияние на его конкурентоспособность	конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности		
7.1	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон			
7.1.1	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества	1. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий уставом общества отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается X не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. Уставом общества не определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями. Тем не менее соответствующая компетенция закреплена в компетенции Совета директоров или общего собрания акционеров. В случае внесения изменений в Устав или утверждения Устава в новой редакции данные перечень будет указан.
7.1.2	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества	1. В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается X не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В общества не предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.

				Общество постепенно внедряет практики ККУ, и данный критерий пока не проработан.
7.1.3	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, - дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности к компетенции совета директоров отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для общества. 2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. Разъяснения указаны в п. 7.1.1.
7.2	Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий			
7.2.1	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий	1. В случае, если обществом в течение отчетного периода совершались существенные корпоративные действия, общество своевременно и детально раскрывало информацию о таких действиях, в том числе о причинах, условиях совершения действий и последствиях таких действий для акционеров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. В течение отчетного периода Обществом НЕ совершались существенные корпоративные действия.

7.2.2	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества	1. Во внутренних документах общества определены случаи и порядок привлечения оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. 3. При отсутствии формальной заинтересованности члена совета директоров, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества или лица, являющегося контролирующим лицом общества, либо лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, в сделках общества, но при наличии конфликта интересов или иной их фактической заинтересованности, внутренними документами общества предусмотрено, что такие лица не принимают участия в голосовании по вопросу одобрения такой сделки	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 не соблюдаются. Во внутренних документах Общества не определены случаи и порядок привлечения оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. При одобрении крупной сделки или сделке с заинтересованностью Общество исходит из принципов закона 208-ФЗ. В случае внесения изменений в Устав или утверждения Устава в новой редакции, а также в случае изменения подхода у Общества данные случаи будут определены. 2. Критерий 3 соблюдается.
-------	---	---	--	---