

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

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО
УТВЕРЖДЕН**
Советом директоров
ПАО «ПИК СЗ»
(Протокол № 2 от 21 мая 2025 г.)

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием акционеров
ПАО «ПИК СЗ»
(Протокол № 1 от 30 июня 2025 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Публичного акционерного общества
«ПИК-специализированный застройщик»
за 2024 год

Генеральный директор

наименование должности уполномоченного лица эмитента

Е.О. Карапетян

И.О. Фамилия

Дата « 21 » мая 2025

Главный бухгалтер

наименование должности лица, осуществляющего функции главного бухгалтера
эмитента

Е.А. Осипова

И.О. Фамилия

Дата « 21 » мая 2025

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;
- 4. Бухгалтерская отчетность ПАО " ПИК СЗ " по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- 5. Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО " ПИК СЗ" по итогам деятельности 2024 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») на момент его составления.

Настоящий Годовой отчет содержит определенные прогнозные заявления в отношении хозяйственной деятельности, экономических показателей, финансового состояния, итогов хозяйственной деятельности Общества, а также в отношении будущих событий и/или действий, ожидаемых результатов деятельности Общества, перспектив развития Общества, в том числе планов Общества, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Прогнозные заявления в настоящем Годовом отчете можно определить по использованию таких терминов, как «ожидать», «полагать», «сосредоточиться на», «предвидеть», «оценивать», «намереваться», «будет», «мог бы», «может» или «должен», или других подобных выражений в утвердительном или отрицательном значении. Такие заявления являются только прогнозами, и фактические события или результаты могут существенно отличаться от них. Общество не намеревается и не обязуется обновлять такие заявления в целях отражения событий и обстоятельств, появившихся после даты составления Годового отчета, и отражать появление непредвиденных событий. Многие факторы могут вызвать существенное отличие фактических результатов от результатов, приведенных в прогнозах или прогнозных заявлениях Общества, включая, среди прочего, общие экономические условия, конкурентные условия Общества, риски, связанные с осуществлением деятельности в России, быстрые технологические и рыночные изменения и другие факторы, имеющие прямое отношение к Обществу и его деятельности.

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

Уважаемые акционеры!

В 2024 году ПИК продолжил планомерное развитие и продемонстрировал устойчивые бизнес-показатели в условиях внешней нестабильности. За счёт собственных производственных ресурсов и системной автоматизации компании удалось поддерживать высокие темпы строительства и вывести на рынок новые проекты. ПИК девятый год подряд сохраняет лидерство по объёмам ввода жилья в России. В 2024 году компания ввела порядка 1,7 млн квадратных метров жилья – за это время ПИК завершил строительство сразу 91 домов в 46 проектах по всей стране.

ПИК по-прежнему входит в число лидеров по числу сделок на рынке жилья. Такой результат обеспечивается, в частности, за счёт запуска собственных программ с субсидированными ставками во всех регионах присутствия, что делает покупку недвижимости более доступной.

«Эксперт РА» подтвердил рейтинг кредитоспособности ПИК на уровне ruA+, то есть самый высокий в отрасли девелопмента жилья, отметив сильные рыночные и конкурентные позиции, высокую ликвидность и отличный уровень корпоративного управления. Российское агентство «Национальные кредитные рейтинги» (НКР) также подтвердило кредитный рейтинг ПИК на уровне [AA-ru](#). Оба рейтинга – со стабильным прогнозом.

Лидерство ПИК выходит за рамки строительства — компания активно формирует цифровую повестку отрасли. В 2024 году девелопер представил два новых продукта: полностью цифровую ипотеку для своих клиентов и B2B-сервис Финч, позволяющий застройщикам по всей стране автоматизировать процесс оформления ипотечных сделок. Развитие технологических решений остаётся стратегическим приоритетом: они повышают качество клиентского сервиса, ускоряют бизнес-процессы и обеспечивают более эффективное взаимодействие с партнёрами.

Стратегия ПИК по развитию собственной производственной базы и снижению зависимости от внешних поставщиков реализовывалась последовательно и показала эффективность в текущих рыночных условиях и условиях санкционного давления. Заводы компании выпускают практически весь необходимый для строительства ассортимент — от окон и тротуарной плитки до фасадных панелей, лифтового оборудования и инженерных модулей. Производственные мощности продолжают расти, а предприятия предлагают новые продукты как для собственных нужд, так и для внешнего рынка. Один из последних инновационных продуктов — новые скоростные лифтовые кабины бизнес-класса.

Земельный банк ПИК составляет 15 млн квадратных метров. За последний год компания продолжила активное развитие в регионах – начала комплексный и важный для Бурятии проект по редевелопменту исторического центра Улан-Удэ и заселила свои первые дома на Дальнем Востоке: во Владивостоке и Южно-Сахалинске. В 2024 году ПИК также

сосредоточился на диверсификации бизнеса и запустил строительство крупных коммерческих объектов: многофункционального центра Lakes, бизнес-центра класса «Мещерский», а также технопарка «Густав».

ПИК поддерживает «зеленое строительство» – энергоэффективное жилье уже который год занимает подавляющую часть портфеля ПИК. Компания также продолжает уделять особое внимание строительству качественной социальной инфраструктуры.

План Группы на 2025 год охватывает ключевые направления, направленные на повышение эффективности, сохранение темпов строительства и технологическое развитие бизнеса. В приоритете — дальнейшая цифровизация операционной деятельности, внедрение гибких управленческих практик и передовых технологий. Среди ключевых направлений также — создание современной социальной инфраструктуры, повышение экологичности и безопасности производств, сохранение стабильного уровня прибыли и объемов ввода жилья, а также развитие проектов в регионах с фокусом на рост маржинальности.

ПИК сохраняет фокус на развитии сильной системы корпоративного управления, увеличении ликвидности акций, а также поддержании открытых и прозрачных отношений с инвесторами.

От лица Совета директоров я бы хотел поблагодарить акционеров компании за поддержку и доверие, а также всех наших сотрудников за добросовестную и упорную работу, направленную на развитие компании.

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 более 37 млн м² жилой недвижимости, обеспечив жильём 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 05.03.201 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:

<http://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=44>;

<http://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: +7 (495) 203-71-01

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 2024 году:

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество "Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»*

Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО «Эксперт РА»*

Место нахождения: *г. Москва, Бумажный проезд, 14, стр.1, 12 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://raexpert.ru/ratings/methods/current/>

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Кредитный рейтинг RU A+ со стабильным прогнозом от Эксперт РА*

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
15.06.2021	RuA+
09.06.2022	RuA+
08.06.2023	RuA+
06.06.2024	RuA+

ПАО «ПИК СЗ» (далее – «Группа», «ПИК СЗ») является крупнейшей российской девелоперской компанией, ведущей деятельность на рынках Москвы, Московской области и еще тринадцати регионов. По данным «ЕРЗ», по состоянию на 01.05.2024 объем текущего строительства Группы составил 4.6 млн кв. м. На конец 2023 года Группа обладала существенным портфелем проектов с общей непроданной площадью в достаточном объеме для поддержания текущих масштабов деятельности на протяжении более 4 лет без необходимости в дополнительных вложениях в земельный банк. Более 80% этих площадей приходится на проекты, реализуемые в Московской агломерации и Санкт-Петербурге – одних из самых инвестиционно-привлекательных регионах России. Портфель проектов Группы характеризуется крайне высокой диверсификацией – по состоянию на 31.12.2024 (далее – отчетная дата) доля крупнейшего проекта в структуре нереализованных площадей в натуральном выражении составляет не более 7%. Это свидетельствует об отсутствии зависимости бизнеса от успешной реализации отдельного проекта и отсутствии рисков концентрации бизнеса, что оказывает дополнительную поддержку конкурентным позициям Группы.

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
19.10.2021	AA-.ru
12.10.2022	AA-.ru
10.10.2023	AA-.ru
04.10.2024	AA-.ru

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» является крупнейшим российским девелопером на рынке жилья и частной управляющей компанией: доля рынка по объёму возводимого жилья — 5% на 01.10.2024 г., площадь текущего строительства — 5 млн м², размер земельного банка — свыше 20 млн м². Давление на оценку бизнес-профиля компании оказывает замедление темпов роста первичного рынка жилья в России, вызванное снижением доступности жилья без ипотеки, окончанием части льготных ипотечных программ и повышением ключевой ставки. Финансовый профиль компании характеризуется сильными показателями ликвидности и рентабельности в сочетании с приемлемыми показателями и обслуживания долга. На этом фоне показатели обслуживания долга компании оставались умеренно высокими: на 30.06.2024 г. ликвидные средства для обслуживания долга в 2,3 раза превышали проценты и краткосрочные обязательства. С учётом остатков неиспользованных кредитных линий банков ликвидность «ПИК СЗ» находится на высоком уровне: размер денежных средств и их эквивалентов на 30.06.2024 г. в 2,7 раза покрывал объём текущих обязательств; к 30.06.2025 г. прогнозируется снижение данного соотношения до 2,4 раза.

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 2024 года Группа контролирует 409 юридических лиц, основные дочерние компании включают 140 компаний-застройщиков. Эмитент работает на российском рынке недвижимости с 1994 г. и является одним из ведущих его участников.

Приоритетными направлениями деятельности ПАО «ПИК СЗ» являются девелоперские проекты в секторе жилой недвижимости, инвестиционная деятельность, проектирование и комплексное ведение проектов, производство строительных конструкций и материалов, строительство, а также управление жилищным фондом.

ПИК обладает техническим и интеллектуальным потенциалом, узнаваемым брендом, а также обширным земельным банком. ПИК концентрируется на проектах в Москве и Московской области, а также активно развивает проекты в ряде регионов России. Земельный банк ПИК по состоянию на 2024 г. составил 15 млн кв. метров. Всего с начала деятельности компания построила более 37 млн кв. м жилой недвижимости, обеспечив жильем более 2,5 млн человек.

ПАО «ПИК СЗ» включено в перечень системообразующих организаций российской экономики (Решение Правительства РФ от 25.12.2008 г., 05.02.2015 г.). В 2024 году выручка компании выросла на 15%, до 675,1 млрд рублей,

Основные этапы развития ПАО «ПИК СЗ»:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2007 год – 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 год - Нарастивание 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 год - Получение государственных гарантий Правительства Российской Федерации. Компания с ограниченной ответственностью «Нафта Москва» приобретает пакет акций Группы.

2010 год - 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 год - 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 год - 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 год - 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 год - 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 реструктуризировала долг, что позволило повысить финансовую и инвестиционную гибкость компании.

2015 год - 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.

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 г. - 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 г. - 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 "A-(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 Forta, 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 IT-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 IT-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 технопарк «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 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.

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 собрании акционеров ПАО «ПИК СЗ».

Настоящий Годовой отчет ПАО «ПИК СЗ» предварительно утвержден Советом директоров ПАО «ПИК СЗ» 21 мая 2025 года (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» № 2 от 21.05.2025 г.) и утвержден 27 июня 2025 года на годовом общем собрании акционеров ПАО «ПИК СЗ» (Протокол годового общего собрания акционеров ПАО «ПИК СЗ» № 1 от 30.06.2025 г.).

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

ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ПИК СЗ»

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Показатель (расчет показателя) 2024 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>183 171 053</u>

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Годовой отчет - 2024 год

Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %	$((\text{Долгосрочные обязательства на конец отчетного периода} + \text{краткосрочные обязательства на конец отчетного периода}) / \text{Капитал и резервы на конец отчетного периода}) \times 100$	$((67\,432\,739 + 30\,084\,573) / 183\,171\,053) * 100 = \underline{53\%}$
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %	$(\text{Краткосрочные обязательства на конец отчетного периода} / \text{Капитал и резервы на конец отчетного периода}) \times 100$	$(30\,084\,573 / 183\,171\,053) * 100 = \underline{16\%}$
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	$(\text{Чистая прибыль на конец отчетного периода} + \text{амортизационные отчисления на конец отчетного периода}) / (\text{Обязательства, подлежащие погашению в отчетном периоде} + \text{проценты, подлежащие уплате в отчетном периоде}) \times 100$	$((3\,038\,370 + 837\,499) / (9\,363\,523 + 3\,602\,732)) * 100 = \underline{30\%}$
Уровень просроченной задолженности, %	$(\text{Просроченная задолженность на конец отчетного периода}) / (\text{Долгосрочные обязательства на конец отчетного периода} + \text{краткосрочные обязательства на конец отчетного периода}) \times 100$	<i>отсутствует</i>
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	$\text{Выручка} / (\text{Дебиторская задолженность на конец отчетного периода} - \text{задолженность участников (учредителей) по вкладам в уставный капитал на конец отчетного периода})$	$60\,445\,765 / (128\,419\,496 - 0) = \underline{0,47}$
Доля дивидендов в прибыли, %	$(\text{Дивиденды по обыкновенным акциям по итогам заверченного финансового года} / (\text{Чистая прибыль по итогам заверченного финансового года} - \text{дивиденды по привилегированным акциям по итогам заверченного финансового года})) \times 100$	<i>Раздел не заполняется, так как общим собранием акционеров не принималось решение о выплате дивидендов</i>
Производительность труда отчетного периода, тыс. руб./чел.	$\text{Выручка} / \text{Среднесписочная численность сотрудников (работников)}$	$60\,445\,765 / 1\,855 = \underline{32\,585}$
Амортизация к объему выручки, %	$\text{Амортизационные отчисления} / \text{Выручка} \times 100$	$(837\,499 / 60\,445\,765) * 100 = \underline{1,39\%}$

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

Наименование показателя	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Стоимость чистых активов эмитента, тыс. руб.	61 361 248	106 478 509	156 412 496	183 896 454	183 171 053
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %.	190%	77%	36%	61%	53%
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %	63%	40%	14%	23%	16%
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	168%	275%	2 023%	1 004%	30%
Уровень просроченной задолженности, %	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Годовой отчет - 2024 год

Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	0,85	0,55	0,31	0,32	0,47
Доля дивидендов в прибыли, %	99,99%	21,30%	Дивиденды за 2022 г. не распределялись	Дивиденды за 2023 г. не распределялись	Дивиденды за 2024 г. не распределялись
Производительность труда, тыс. руб./чел.	17 607	14 365	13 370	22 754	32 585
Амортизация к объему выручки, %	0,88%	0,94%	1,40%	1,72%	1,39%

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

С 2020 по 2023 годы размер Чистых активов эмитента носил положительную динамику. В 2023 году размер чистых активов эмитента вырос за счет роста стоимости активов и в 2024 году, в целом, сохранился на том же уровне.

Снижение значения по показателю «Отношение суммы привлечённых средств к капиталу и резервам» в 2021 г. по отношению к 2020 г. обусловлено уменьшением размера долгосрочных обязательств и увеличением Капитала и резервов на конец отчетного периода. В 2022 г. снова наблюдается снижение показателя за счет уменьшения 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 98%. В 2024 г. снова снижение за счет уменьшения размера всех обязательств на 13%, что также повлияло на снижение показателя «Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам».

На протяжении последних пяти лет размер показателя «Покрытие платежей по обслуживанию долгов» был непостоянным. В 2021 году показатель заметно вырос по отношению к предыдущему году и составил 275%, что обусловлено ростом чистой прибыли почти в 3 раза. В 2022 году величина данного показателя составила 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 1 004%, что обусловлено снижением чистой прибыли почти в 2 раза, а в 2024 г. и вовсе снизился до 30% за счет снижения чистой прибыли (в связи с учетом ПФИ в составе финансовых вложений) и роста краткосрочных обязательств по займам.

В течение анализируемого периода Оборачиваемость дебиторской задолженности варьируется в пределах от 0,31 до 0,85 раз, достигая максимальных значений в 2020-2021 гг. Это обусловлено снижением дебиторской задолженности при сохранении высокого уровня выручки* (в 2023г. изменен учет доходов: Выручка включает Доходы от участия в других организациях).

Доля дивидендов в прибыли в 2021 году составила 21,3%, что в 4,7 раза меньше по сравнению с 2020 годом. Это связано с тем, что дивиденды в 2021 году были распределены только по итогам 1 квартала. С 2022 по 2024 годы дивиденды не распределялись.

Производительность труда в 2024 г. увеличилась на 43% по сравнению с 2023 г. в связи с тем, что выручка увеличилась на 51% при увеличении среднесписочной численности на 6%.

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 31.12.2023 г.	На 31.12.2024 г.
Рыночная капитализация	447 486 950 560	322 983 201 216

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/a8902> на 31.12.2023 г. и на 31.12.2024 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	2023 год		2024 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. в том числе просроченная, тыс. руб.	2 036 065	0	1 746 093	0
Кредиторская задолженность перед персоналом организации, тыс. руб. в том числе просроченная, тыс. руб.	0	0	0	0
Кредиторская задолженность перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами, тыс. руб. в том числе просроченная, тыс. руб.	1 500 015	0	281 458	0
Кредиты, тыс. руб.	0	12 022 689	5 397 887	0

в том числе просроченные, тыс. руб.	0	0	0	0
Займы, всего, тыс. руб.	467 932	56 755 385	3 965 636	66 778 791
в том числе просроченные, руб.	0	0	0	0
в том числе облигационные займы, тыс. руб.	240 798	7 000 000	355 263	7 000 000
в том числе просроченные облигационные займы, тыс. руб.	0	0	0	0
Прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.	33 519 595	1 086 454	13 931 742	320 181
в том числе просроченная, тыс. руб.	0	0	0	0
Итого, тыс. руб.	40 319 823	69 864 528	25 325 293	67 098 972
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 2024 года:

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**

Сумма задолженности: **40 270 569 тыс. руб.**

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

Кредиторская задолженность не является просроченной

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

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) снижения цен на жилье;
- 3) дефицит производственных мощностей;
- 4) сокращение свободных земельных площадей под жилую застройку в г. Москве и ближайшем Подмосковье;
- 5) изменение законодательства;
- 6) изменение цен на сырье и другие используемые ресурсы;
- 7) изменением цен на продукцию компании;
- 8) дефицит рабочей силы, как высококлассных специалистов, так и строителей и рабочих на строительных площадках

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;
- сценарирование 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.

5. Изменением законодательства:

- мониторинг, изучение и своевременный учет изменений в законодательстве,
- регулирующего строительную сферу, рынок жилой недвижимости, ипотеку и сферу банковского кредитования;

- участие в различных профессиональных союзах (СРО) и общественных организациях: АСР (Ассоциация Строителей России), ТПП (Торгово-промышленная палата);
участие в различных рабочих группах по совершенствованию законодательства в качестве экспертов рынка недвижимости и строительства

6. Изменение цен на сырье и другие используемые ресурсы:

- Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности, и их влияние на деятельность 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 в сторону роста увеличивает себестоимость строительной продукции для Эмитента и ухудшает показатели эффективности.
- Цены на основные материалы, сырье и услуги подрядных и строительных организаций, используемых в строительстве объектов жилья, контролируются, и это позволяет Эмитенту снижать затраты на строительство.

Предпринимаемые действия, направленные на управление рисками:

- 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/или услуги эмитента, их влияние на деятельность 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: риски, связанные с возможностью снижения цен существуют, некоторые факторы за и против роста цен на жилье в Москве и Московской области:

Против роста цен

- Продолжающийся вывод капиталов за рубеж
- Снижившаяся инвестиционная привлекательность рынка жилья
- Возможные рецидивы финансового кризиса

- Рост тарифной, налоговой и кредитной нагрузки на население
- Низкий уровень социального оптимизма
- Отсутствие массовых программ государственной поддержки ипотечного кредитования

За рост цен

- Дефицит качественного жилья в Московском регионе — 22 кв. м на человека
- Замедление запусков новых проектов, снижение объема предложения
- Рост себестоимости строительства
- Высокий уровень инфляции
- Рост доходов населения и потребительского спроса

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

Номинальный объем ВВП в 2024 г. составил 201,2 трлн. руб. (+4,1% к 2023 г.). Индекс его физического объема относительно 2023 г. – 104,3%.¹

Индекс промышленного производства по итогам 2024 г. вырос на +4,6% относительно прошлого года, что выше показателя 2023 г. (+4,3% к 2022 г.). Рост объема строительных работ по итогам 2024 г. составил +2,1% к 2023 г. после роста на +9,0% в 2023 г. относительно 2022 г.²

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 2024 г., в определенной части является результатом роста строительного комплекса.

Ввод жилья за 2024 г. составил 108 млн кв. м. (-2,4% к 2023 г.). При этом многоквартирных домов (МКД) введено 45,5 млн кв. м (-12,1% к 2023 г.), ввод индивидуальных жилых домов (ИЖС) составил 62,27 млн кв. м (+6,1% к 2023 г.).³

¹ <https://rosstat.gov.ru/>

²

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.html

³ <https://дом.пф/analytics/archive/?section=868>

Объем запусков новых проектов долевого строительства в 2024 г. составил 48,0 млн кв. м, что стало повторением рекорда прошлого года.⁴ Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2024 г. составил 16 780,1 млрд. руб., или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2023 г., в декабре 2024 г. - 2 490,1 млрд. руб., или 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года.⁵

В соответствии с реестром объектов капитального строительства, объем бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений в части 2024 г. составил 1 123,4 млрд. руб. (без учета капитальных вложений в рамках государственного оборонного заказа), что на 83,2 млрд. руб., или на 8,0%, больше объема, предусмотренного Федеральной адресной инвестиционной программой в части 2024 г. в первоначальной редакции - (1 040,1 млрд. руб.).⁶

В течение 2024 г. ключевая ставка Центробанка выросла на 5,0 п.п. до показателя в 21%.⁷

В целом за 2024 г. инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 г., 11,94% в 2022 г. Официальный прогноз ЦБ (от апреля 2025) по инфляции на 2025 г. равен 9,0-9,6%.⁸

ПРОГНОЗЫ НА 2025-2027 Г.:

- Базовый прогноз - Инфляция замедлится до 4,5–5,0% в 2025 г. и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%. Для этого потребуются поддерживать жесткие денежно-кредитные условия продолжительное время. В 2025–2026 гг. темпы роста замедлятся, в том числе под влиянием жесткой ДКП, но устойчивый рост инвестиционного спроса продолжится. Это отражает сдвиг в структуре экономики в сторону увеличения доли инвестиций. По прогнозу Банка России, в 2025 г. средняя ключевая ставка будет находиться в диапазоне 17,0–20,0% годовых, в 2026 г. — 12,0–13,0% годовых. В 2027 г. она вернется в долгосрочный нейтральный диапазон 7,5–8,5% годовых.
- Дезинфляционный сценарий - предполагает более существенное расширение инвестиций в основной капитал и более высокие темпы прироста совокупной факторной производительности. В результате инфляционное давление снижается быстрее, чем в базовом сценарии. Это позволит Банку России перейти к снижению ключевой ставки раньше, чем заложено в базовом сценарии. В 2025 г. средняя ключевая ставка будет находиться в диапазоне 15,0–18,0% годовых (–2 п.п. к базовому сценарию), в 2026 г. — 10,0–11,0% годовых (–2 п.п.). В 2027 г., как и в базовом сценарии, она вернется в долгосрочный нейтральный диапазон 7,5–8,5% годовых.
- Проинфляционный сценарий – в этом сценарии факторы роста спроса носят более устойчивый характер и сохраняются в 2025 г. Рынок труда остается жестким.

⁴ <https://дом.пф/upload/iblock/009/bkuwzgz3klucsnhb01fwjxzh2uuos60dt.pdf>

⁵ <https://tass.ru/ekonomika/23084423>

⁶ https://ach.gov.ru/audit/oper-2024?blind_mode=on

⁷ <https://www.interfax.ru/business/1003113>

⁸ https://cbr.ru/Content/Document/File/175397/forecast_250425.pdf

Необходимость расширения предложения обуславливает повышенный инвестиционный спрос. В совокупности эти факторы приводят к более высокому инфляционному давлению, чем в базовом сценарии. Поэтому Банк России будет вынужден проводить еще более жесткую ДКП. Средняя ключевая ставка в 2025 г. будет находиться в диапазоне 20,0–23,0% годовых в 2026 г. — 15,0–16,0% годовых, в 2027 г. — 8,5–9,5% годовых.

- Риск сценарий – в этом сценарии значительно ухудшаются внешние условия. Высокий уровень процентных ставок в мире и дисбалансы на финансовых рынках развитых стран в 2025 г. приводят к мировому финансовому кризису, сопоставимому по масштабу с кризисом 2007–2008 г. Инфляция в 2025 г. вырастет до 13,0–15,0% из-за существенного сокращения предложения. Чтобы предотвратить раскручивание инфляционной спирали, Банк России будет вынужден существенно ужесточить ДКП. Ключевая ставка в среднем в 2025 г. составит 22,0–25,0% годовых.⁹
- В 2025–2026 г. ипотека останется дорогой, но отдельные категории покупателей смогут воспользоваться ипотечными программами.¹⁰
- В 2025 г. в условиях сохранения высоких ставок и слабого спроса застройщики начнут уменьшать запуски новых проектов, что приведет к снижению объема ввода с 2027 г.¹¹

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.

⁹ https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2025_2027/

¹⁰ <https://companies.rbc.ru/news/ugDF3OijeX/ryinok-nedvizhimosti-rossii-v-2025-2026-godah-prognoz/>

¹¹ <https://дом.пф/analytics/housing-construction/report/year/524084/>

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:

1. В 2024 ключевая ставка выросла с 16% до 21% и прогнозно останется на этом же уровне в течение 2025 г.
2. В июле-августе 2024 была отменена ипотека с господдержкой под 8%, претерпели изменения условия по семейной ипотеке и по IT-ипотеке. Ставки по рыночной ипотеке достигли заградительных значений с 17% на начало года до 26-28% к декабрю 2024 г., а доля оплаты без использования ипотеки была ограничена влиянием агрессивных ставок по депозитам, поэтому рынок первичной недвижимости стал еще более зависим от условий гос. программ. Семейная ипотека остается единственным вариантом улучшения жилищных условий для массового сегмента
3. На фоне роста ключевой ставки и отмены программ льготной ипотеки объем продаж жилья на первичном рынке в РФ в 2024 снизился на 26% по сравнению с 2023 и составил 569 тыс. ДДУ¹²

Банки РФ в 2024 г. предоставили физическим лицам ипотечные кредиты на 4,89 трлн руб., что на 37% меньше, чем в 2023 г. (7,779 трлн руб.), и выше на 1,5% этого показателя, зафиксированного в 2022 г. (4,813 трлн руб.). Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным жилищным кредитам на первичное жилье в 2024 г. выросла до 6,2% (в 2023 она составляла 5,9%), а на вторичное жилье ставка выросла на 1,4 п.п. до 11,5%. Ипотечный портфель вырос в 2024 г. вырос на 10% до 20 100 млрд. руб.

В 2024 г. объем выдачи ипотеки составил 1,3 млн кредитов (-36% к рекордному 2023 г.) – примерно на уровне 2022 г. Почти весь спад пришелся на вторую половину года (-55% по количеству к II пол. 2023 г.), когда завершилась «Льготная ипотека».¹³ Большая часть жилищных кредитов в 2024 г. приходилась на льготные госпрограммы. Их доля в общем объеме ипотек в I квартале составила 62%, во II — 81%, в III — 53%.¹⁴

Ввод жилья за 2024 г. составил 108 млн кв. м. (-2,4% к 2023 г.). При этом многоквартирных домов (МКД) введено 45,5 млн кв. м (-12,1% к 2023 г.), ввод индивидуальных жилых домов (ИЖС) составил 62,27 млн кв. м (+6,1% к 2023 г.).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.:

¹² <https://дом.пф/analytics/housing-construction/report/year/524084/>

¹³ <https://дом.пф/analytics/mortgage-market-report/year/531130/>

¹⁴ <https://realty.yandex.ru/journal/post/chto-izmenilos-na-rynke-nedvizhimosti-i-arendy/>

¹⁵ <https://дом.пф/analytics/archive/?section=868>

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, Обнинск, 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 региональными рисками:

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

В качестве приоритетного направления развития 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 зависят 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 непроизводственных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами аналитиков, а именно – при увеличении темпов инфляции до 25-30% в год (критический уровень), 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

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

1) изменением налогового законодательства:

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 2024 года**, можно отнести следующие:

Налоговое администрирование

С 2024 года существенно увеличены штрафы за непредоставление отчетности в области ТЦО и осуществлении сделок на нерыночных условиях, введены вторичные корректировки, сумма которых приравнена к дивидендам и подлежит налогообложению по ставке 15%, расширены возможности по заключению соглашений о ценообразовании, а также перечень информации, подлежащей отражению в документации о ТЦО и уведомлениях о контролируемых сделках, изменен подход к определению рыночной стоимости при проверках уровня цен со стороны ФНС, обновлены интервалы рыночных ставок по займам в рамках статьи 269 НК РФ.

В 2024 году действовал временный порядок расчёта пеней по фиксированной ставке 1/300 ключевой ставки Банка России. Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ с 1 января по 31 декабря 2025 года организациям установят 3 ставки для расчета пеней:

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

НДФЛ

С начала 2024 года доходом от источников в РФ считают выплаты за выполнение трудовой функции, которые получает дистанционный работник от российской организации или обособленного подразделения иностранной компании, зарегистрированного в России. Ставка НДФЛ для таких доходов одинаковая и для налоговых резидентов, и для налоговых нерезидентов - 13% с доходов не более 5 млн. руб. или 650 тыс. руб. и 15% с суммы более 5 млн. руб.

В 2024 году был принят Федеральный закон №176-ФЗ, в соответствии с которым с 1 января 2025 года 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 будет применяться повышенная ставка НДФЛ 15%, если доход составит более 2,4 млн руб. в год. Доход от реализации акций, ранее при определенных условиях необлагаемый НДФЛ, будет облагаться налогом в размере 13% для резидентов и 30% для нерезидентов РФ.

Законом, принятым в 2024 году (ФЗ от 08.08.2024 №259-ФЗ), с 2025 года изменяется правило о сообщении 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.

НДС

В 2024 году приняты законы (ФЗ от 12.07.2024 № 176-ФЗ и от 29.10.2024 № 362-ФЗ), согласно которым с 1 января 2025 года налогоплательщики на УСН становятся плательщиками НДС, при доходах более 60 млн. руб. (введена градация ставок в зависимости от размера доходов). Данное изменение затронет ряд поставщиков ПАО «ПИК СЗ» и, возможно, приведет к увеличению/перераспределению затрат.

Налог на прибыль

В 2024 году был принят закон (ФЗ от 12.07.2024 № 176-ФЗ), в соответствии с которым налоговая ставка по налогу на прибыль с 2025 года 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.

В 2024 году был принят закон (ФЗ от 08.08.2024 № 259-ФЗ), согласно которому 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).

Налог на имущество, земельный налог и гос.пошлины

В 2024 году был принят закон (ФЗ от 12.07.2024 № 176-ФЗ), согласно которому с 1 января 2025 года власти субъектов могут устанавливать повышенную ставку налога для недвижимости с кадастровой стоимостью свыше 300 млн. руб. Местные власти могут устанавливать ставку 1,5% по земельному налогу для участков с кадастровой стоимостью свыше 300 млн руб., что в 5 раз больше прежнего лимита 0,3%.

Законом, принятым в 2024 году, также существенно увеличены государственные пошлины за регистрацию прав на недвижимое имущество (ФЗ от 12.07.2024 №176-ФЗ, вступает в силу с 2025 года).

Реформирование российской системы налогообложения, продолжившееся в 2024 году, в целом 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 внесенные изменения в 2024 году существенно влияния на деятельность ПАО «ПИК СЗ» не окажут.

Ввиду 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».

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 произошедшей 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.

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	2024 год
Вид хозяйственной деятельности:	Строительство жилых и нежилых зданий
Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, руб.	28 157 764
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	46.58%
Вид хозяйственной деятельности:	Доходы от участия в других организациях
Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, руб.	29 529 310
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	48.85%

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
2023 год	36 808 798	-48,9%
2024 год	57 687 074	56,7%

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 2024 год увеличился на 56,7 % по сравнению с аналогичным показателем за 2023 год, что обусловлено увеличением объема реализованных объектов недвижимости и увеличением дохода от участия в других организациях

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) 2024 года
Выручка, тыс.руб.	Общая сумма выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг	60 445 765
Валовая прибыль, тыс.руб.	Выручка - себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (кроме коммерческих и управленческих расходов)	48 842 987
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс.руб.)	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	3 038 370
Рентабельность собственного капитала, %	(Чистая прибыль / (Капитал и резервы - целевые финансирования и поступления + доходы будущих периодов - собственные акции, выкупленные у акционеров)) x 100	$(3\,038\,370 / (183\,171\,053 - 0 + 0 - 0)) * 100 = \underline{2\%}$
Рентабельность активов, %	(Чистая прибыль / Балансовая стоимость активов) x 100	$(3\,038\,370 / 280\,688\,365) * 100 = \underline{1,1\%}$
Коэффициент чистой прибыльности, %	(Чистая прибыль / Выручка) x 100	$(3\,038\,370 / 60\,445\,765) * 100 = \underline{5\%}$
Рентабельность продукции (продаж), %	(Прибыль от продаж / Выручка) x 100	$(31\,229\,804 / 60\,445\,765) * 100 = \underline{52\%}$
Оборачиваемость капитала, раз	Выручка / (Балансовая стоимость активов - краткосрочные	$60\,445\,765 / (280\,688\,365 - 30\,084\,573) =$

	обязательства)	0,241
--	----------------	--------------

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

Наименование показателя	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Выручка, тыс. руб.	25 669 952	24 320 277	22 621 435	39 960 617	60 445 765
Валовая прибыль, тыс. руб.	19 872 496	20 539 615	17 955 766	32 434 689	48 842 987
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль, непокрытый убыток), тыс. руб.	26 471 322	71 086 455	49 933 398	27 483 958	3 038 370
Рентабельность собственного капитала, %	43%	67%	32%	15%	2%
Рентабельность активов, %	14,9%	37,6%	23,4%	9,3%	1,1%
Коэффициент чистой прибыльности, %	103%	292%	221%	69%	5%
Рентабельность продукции (продаж), %	43%	34%	21%	46%	52%
Оборачиваемость капитала, раз	0,184	0,167	0,118	0,157	0,241

Расчет всех показателей произведен по указанной методике.

Отличий в методике расчета показателей от указанной методике нет.

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

В период с 2020 по 2022 гг. показатель Выручка, в целом, не меняется. В 2021 г. данный показатель снизился относительно 2020 г. на 5%, в 2022 г. 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.

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 составила 3 038 370 тыс.

руб., что на 89% меньше, чем в предыдущем году (в связи с учетом ПФИ в составе финансовых вложений).

Показатель Чистая прибыль оказывает прямое влияние на Коэффициент рентабельности собственного капитала, Коэффициент активов и Коэффициент чистой прибыльности, что отражено в прилагаемой выше таблице. Все эти показатели в 2024 году снизились относительно 2023 года.

Показатель Рентабельность продукции (продаж) за 2024 год вырос с 46% до 52% за счет увеличения Прибыли от продаж на 68% при росте выручки на 51%.

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) 2024 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	$183\,171\,053 - 0 - 0 + 0 - 140\,089\,610 = \underline{\underline{43\,081\,443}}$
Индекс постоянного актива	(Внеоборотные активы + долгосрочная дебиторская задолженность) / (Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) - целевые финансирования и поступления + доходы будущих периодов)	$(140\,089\,610 + 278\,801) / (183\,171\,053 - 0 - 0 + 0) = \underline{\underline{0,77}}$
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов)	$(140\,598\,755 - 278\,801) / (30\,084\,573 - 0) = \underline{\underline{4,66}}$
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы - запасы - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям - долгосрочная дебиторская задолженность) / Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов)	$(140\,598\,755 - 9\,357\,762 - 154\,424 - 278\,801) / (30\,084\,573 - 0) = \underline{\underline{4,35}}$
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)	$(183\,171\,053 - 0 - 0 + 0) / (140\,089\,610 + 140\,598\,755) = \underline{\underline{0,65}}$

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

Наименование показателя	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Собственные оборотные средства	-43 756 237	19 228 504	48 334 442	43 700 996	43 081 443
Индекс постоянного	1,87	0,82	0,70	0,94	0,77

актива					
Коэффициент текущей ликвидности	1,64	2,36	4,66	2,94	4,66
Коэффициент быстрой ликвидности	0,85	1,79	3,63	2,58	4,35
Коэффициент автономии собственных средств	0,34	0,56	0,73	0,62	0,65

*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 2020 г. показатель «Собственные оборотные средства» претерпел значительные изменения в сторону уменьшения в связи с увеличением статьи «Финансовые вложения» во Внеоборотных активах. Основную долю в долгосрочных финансовых вложениях составляют вклады в уставные капиталы (по состоянию на 31.12.2020 г. - 78 985 648 тыс. руб.). В 2021 г. наблюдается положительное значение показателя «Собственные оборотные средства» за счет увеличения чистой прибыли текущего периода. В 2022 г. показатель продолжил рост и составил 48 334 442 тыс. руб. в связи с увеличением нераспределенной прибыли. В 2023 г. наблюдается небольшое снижение показателя в связи с увеличением статьи «Финансовые вложения» во Внеоборотных активах. В 2024 г. показатель несущественно снизился относительно 2023 г. и составил 43 081 443 тыс. руб.

В 2021 году показатели ликвидности выросли относительно предыдущего года за счет увеличения оборотных активов и снижения долгосрочной дебиторской задолженности.

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

В 2023 году показатели ликвидности снизились относительно 2022 г. за счет увеличения краткосрочных обязательств на 88%.

В 2024 году показатели ликвидности выросли относительно предыдущего года за счет снижения краткосрочных обязательств на 28%.

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»

В 2024 г. жилищное строительство в России активно развивалось: портфель строящегося жилья достиг максимального уровня на конец года за последние шесть лет (114 млн кв. м на 01.01.2025, +8% за год), запуски новых проектов сохранились на рекордном уровне 2023 г. (48 млн кв. м).

Продажи строящегося жилья в 2024 г. сократились на 26% относительно 2023 г. (населением зарегистрировано 569 тыс. ДДУ на жилые помещения), причем весь спад пришелся на вторую половину года после окончания массовой господдержки. Как следствие, доля сделок с ипотекой в РФ снизилась до 83% с 89% в 2024 г. за счет сокращения льготных ипотечных программ.¹⁶

В Московском регионе в 2024 г. управлением Росреестра было зарегистрировано 195,5 тыс. договоров долевого участия с эскроу-счетами. Это на 12% ниже 2023 г. и на 56% выше 2022 г.¹⁷

В течение 2024 г. ключевая ставка Центробанка выросла на 5,0 п.п. до показателя в 21%, а также изменились условия по льготной ипотеке:

1. Прекратила свое действие программа ипотека с государственной поддержкой под 8%
2. Изменены условия по IT-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 IT-специалистов
3. 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, 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.

В 2024 г. Управлением Росреестра по Москве зарегистрирован 120 881 договор ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости. Динамика к

¹⁶ <https://дом.пф/analytics/housing-construction/report/year/524084/>

¹⁷ 2024 - <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrovannykh-ddu/>

2023- <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/arkhiv-svedeniya-analiticheskie-otchety/2023-god/>

2022 - <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/arkhiv-svedeniya-analiticheskie-otchety/2022-god/>

аналогичному показателю рекордного прошлого года (136 208) составила -11,3%, в то же время к 2022 г. (108 426) зафиксирован рост числа ипотечных договоров при покупке жилья на 11,5%.¹⁸

В 2024 г. в России было оформлено 1,3 млн ипотечных кредитов, что на 36% меньше, чем в 2023 г. (2,01 млн). Объем выдачи составил 4,89 трлн руб., это на 37% уступает показателю 2023 г.

Большая часть жилищных кредитов в 2024 г. приходилась на льготные госпрограммы. Их доля в общем объеме ипотек в I квартале составила 62%, во II — 81%, в III — 53%.¹⁹

Средний размер ипотечного кредита за 2024 г. вырос на 5%, с 4,1 млн до 4,31 млн руб. Средний срок кредитования увеличился на год: с 256 мес. (21 год 4 мес.) в 2023 г. до 269 мес. (22 года 5 мес.) в 2024 г.²⁰

Основные тенденции рынка по итогам 2024 г.:

1. За 2024 г. в Москве и Московской области объем запусков новых проектов составил 8,4 млн м² жилья (-13% к 2023 г.). При этом объем нового предложения в Москве остался на уровне прошлого года (-3% к 2023 г.), а в Московской области снизился на 29%. Соотношение распроданности и стройготовности в Москве составляет 94% (есть риск дефицита предложения), в Московской области - 74% (нормальный уровень). На фоне охлаждения спроса на новостройки в 2024 г. соотношение распроданности и стройготовности у большинства компаний снизилось, но благодаря высоким продажам в 1 полугодии 2024 г. в целом находится на равновесном уровне (~70%) или превышает его. В 2025 г. в условиях слабого спроса из-за недоступности рыночной ипотеки соотношение распроданности и стройготовности будет снижаться. Это может привести к затовариванию рынка.²¹
2. С 1 августа 2024 г. в Москве введен запрет на строительство квартире общей площадью менее 28 кв. м.²² Такой же запрет начал действовать в Московской области с 1 января 2025 г.²³ В Ленинградской области запрет на квартиры менее 28 кв. м. вступит в силу с 1 января 2026 г.²⁴ Кроме того ужесточились требования к архитектуре, что в совокупности ведет к удлинению девелоперского цикла и откладыванию стартов продаж.
3. В 2024 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. Во 2-й половине 2024 г. произошла небольшая коррекция цен в результате роста цен на первичном рынке жилья в 2024 г. составил +4% в Москве и Новой Москве, +5% в Московской области. Рынок постепенно стагнирует. Конкуренция усиливается и

¹⁸ <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/uverennyu-rost-zhilishchnoy-ipoteki-zafiksiroval-moskovskiy-rosreestr-v-dekabre/>

¹⁹ <https://realty.yandex.ru/journal/post/chto-izmenilos-na-rynke-nedvizhimosti-i-arendy/>

²⁰ <https://realty.rbc.ru/news/6791fd2e9a794700663e2948>

²¹ <https://дом.пф/upload/iblock/009/bkuwzgz3klucsnhb01fwjxzh2uuos60dt.pdf>

²² https://www.rbc.ru/society/16/05/2024/664606c79a79470739685cbe?from=from_main_4

²³ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2024/08/02/1053589-v-moskve-zapretili-28>

²⁴ https://www.rbc.ru/spb_sz/20/09/2024/66ed6e369a79475f7f753b61

стимулирует застройщиков к запуску акций, скидок, разнообразных вариантов рассрочек и других маркетинговых мероприятий.²⁵

4. На рынок Московского региона продолжают выходить региональные девелоперы. В 2024 г. с новыми проектами стартовали 7 новых региональных застройщиков: Vaza Development (Екатеринбург), Global Development (Приморский край), Unikey (Хабаровск), Выбор (Воронеж), Строймир (Тюмень), Тренд групп (Краснодарский край), Удача (Чебоксары). Тенденция сохранится и в 2025 г.

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 2024 г. на фоне ужесточения монетарной политики, а также урезания широких программ государственной поддержки, спрос на недвижимость снизился (в 2024 г. количество выданных ипотечных кредитов снизилось на 36% относительно 2023 г.). Масштабного снижения цен не произошло, а временные скидки на квартиры не привели к долгосрочному эффекту. Рост цен в России на первичное жилье (все типы квартир) в 2024 г. составил +8% (средняя цена на типовое жилье выросла на 6%).²⁶

По итогам 2024 г. основной рост цен в Москве, Новой Москве и Подмоскowie пришелся на 1-е полугодие – в ответ на ажиотажный спрос на недвижимость перед отменой «Господдержки» и изменения условий «Семейной ипотеки». При этом к концу года рост цен на недвижимость замедлился настолько, что стал меньше годовой инфляции: в Москве цены на недвижимость выросли на 7,46% с начала года, в Московской области – на 7,87%, а годовая инфляция составила 9,52%.²⁷

В Москве и Новой Москве в годовой динамике цена предложения (по всем типам квартир) на первичном рынке жилья выросла на 4% и составила 352,7 тыс. руб. /кв. м на 4 кв. 2024 г. Средняя цена типовых квартир составила 260,4 тыс. руб./кв. м (+6% к 2023 г.). В Московской области в 2024 г. рост цен на первичное жилье (все типы квартир) составил 5%

²⁵ <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

²⁶ <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

²⁷ https://дом.пф/price-index/?inflation=y&date_from=2024-01-28&date_to=2024-12-01

(196,1 тыс. руб./кв. м на 4 кв. 2024 г.). Средняя цена типовых квартир составила 197,0 тыс. руб./кв. м (+4% к 2023 г.).²⁸

В последние месяцы 2024 г. темпы роста цен стабилизировались из-за отсутствия ажиотажного спроса на квартиры и из-за ограничения лимитов программ поддержки. Рынок постепенно стагнирует. Конкуренция усиливается и стимулирует застройщиков к запуску акций, скидок и других маркетинговых мероприятий.

Доходы населения и занятость

По данным Росстата рост реального размера (с поправкой на инфляцию) заработной платы в РФ в декабре 2024 г. составил 11,3% в годовом выражении. Также, по данным Росстата, среднемесячная заработная плата в РФ в номинальном выражении в декабре 2024 г. составила 89 070 руб., увеличившись на 18,9% по сравнению с 2023 г.²⁹ Вместе с этим в последние годы в стране падает и уровень безработицы. Уровень безработицы по итогам 2024 стал самым низким за всю историю наблюдения — 2,3%. Также на рекордном уровне установилось число занятых — 74,6 млн человек. Это самый высокий показатель за всю историю наблюдений (в прошлом году — 74,1 млн человек).³⁰

Инфляция

По данным Росстата инфляция в России по итогам 2024 г. составила 9,52%. Пятый год подряд инфляция в России на конец года превышает целевой ориентир Банка России (4%)³¹. Базовая инфляция (исключает волатильные компоненты — плодоовощную продукцию, ряд алкогольных напитков, топливо) сложилась на уровне 8,9%.³²

Ускорение инфляции выше прогноза (до 9,52%) обусловлено прежде всего недооценкой сильной динамики спроса в экономике, которую, в свою очередь, поддерживала высокая кредитная активность. Отражением незамедляющегося спроса стал также сильный рублевый спрос на импорт. Спрос на импорт вместе с эффектами от усиления санкций, «создавших как проблемы с переводами экспортных платежей, так и дополнительный спрос на валюту внутри страны», привели к ослаблению рубля в ноябре—декабре.³³

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 оценке Всемирного банка, средняя цена на нефть марки Brent в 2024 г. снизилась на 3% год к году — до \$80 за баррель, а в 2025 г. банк ожидает дальнейшего снижения до \$73 за баррель за счет замедления мирового спроса, в первую очередь в Китае, роста добычи в ряде стран и наличия достаточных запасов. Всемирный банк полагает, что в 2025 г. мировая добыча нефти по сравнению с 2024 г. вырастет на 2 млн баррелей в сутки (б/с), до 105 млн б/с, в основном за счет Бразилии, Канады, Гайаны и США, не входящих в ОПЕК+, при незначительном росте в странах самого альянса. При этом мировое потребление нефти, по

²⁸ <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

²⁹ https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries

³⁰ <https://www.kommersant.ru/doc/7330309>

³¹ <https://www.finam.ru/publications/item/v-2024-godu-inflyatsiya-pyatyy-god-podryad-prevysit-orientir-tsb-rf-v-4-20240608-1100/>

³² <https://sbercib.ru/publication/inflyatsiya-v-rossii-v-yanvare-goda-i-prognoz-klyuchevoi-stavki-po-mesyatsam>

³³ <https://www.rbc.ru/economics/23/01/2025/6790bf999a794709ab9b853f>

прогнозу Всемирного банка, в 2025 г. вырастет меньше чем на 1%, или примерно на 1 млн б/с, и, таким образом, в 2025 г. предложение превысит спрос в среднем на 1,2 млн б/с.

Также аналитики отмечают, что в 2024 г. на рынке мог образоваться профицит нефти порядка 0,1 млн б/с, в 2025 г. он может вырасти до 0,9 млн б/с, а мировое потребление нефти в 2025 г. должно увеличиться на 1,1 млн б/с, до 103,9 млн б/с. ОПЕК же в своем декабрьском обзоре спрогнозировала рост мирового потребления нефти со 103,8 млн б/с в 2024 до 105,2 млн б/с в 2025-м. Мировой прирост добычи по итогам 2024 г. составит 1-1,3 млн б/с главным образом из-за замедления китайской экономики. На смену Китаю может прийти Индия, которая, по оценкам экспертов, будет обеспечивать устойчивый годовой прирост спроса на уровне 200 000–400 000 б/с. Но в целом спрос на мировом рынке будет постепенно снижаться, а предложение будет расти быстрее спроса.

По мнению экспертов Россия не планирует увеличивать в 2025 г. добычу нефти относительно 2024 г. Данный прогноз является положительным, так как в случае увеличения добычи нефти, цена на продукт может опуститься ниже \$70 за баррель, что может поставить экспорт РФ под угрозу из-за вероятного понижения западными странами введенного для России ценового потолка и, соответственно, сокращения доходов федерального бюджета.³⁴

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 2024 г. ПИК удерживает первое место по вводу жилья. Застройщик ввел 1,69 млн кв. м жилья. Это 93 многоквартирных дома и три дома с апартаментами в 47 жилых комплексах. Большая часть введенного жилья расположена в Москве и Московской области. Также дома введены в Санкт-Петербурге, Ленинградской, Свердловской, Ярославской, Тюменской, Сахалинской, Нижегородской, Амурской, Калужской областях,

³⁴ <https://www.interfax.ru/business/935796>

Республике Татарстан, Краснодарском и Приморском краях. По итогам 2023 г. застройщик занимал первое место с объемом ввода 2,67 млн кв. м жилья.

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

- ГК Самолет ввел 1,31 млн кв. м и занял второе место в рейтинге застройщиков по вводу жилья. По итогам 2023 г. компания также занимала второе место.
- Фонд реновации г. Москва ввел 1,12 млн кв. м. жилья и занял третье место в рейтинге ввода жилья. В 2023 г. компания располагалась на 4 месте (683 тыс. кв. м)
- Группа ЛСР ввела 584 тыс. кв. м и заняла пятое место в рейтинге. В 2023 г. группа занимала третье место.
- Объем ввода Холдинга Setl Group составил 511 тыс кв. м. Застройщик занял седьмое место в рейтинге. В 2023 г. холдинг занимал пятое место с объемом 667 тыс кв. м.
- Брусника ввела за год более 364 тыс кв. м и по сравнению с итогами 2023 г. поднялась в топ сразу на 18 строк на 8 место.
- MR Group ввела в эксплуатацию почти 345 тыс кв. м и стала девятой в рейтинге, поднявшись за год на тридцать три позиции в рейтинге.
- Группа Аквилон с объемом ввода более 297 тыс кв. м стала десятой в рейтинге, поднявшись за год на пятнадцать позиций.
- ГК Гранель — одиннадцатое место в рейтинге с 278 тыс кв. м введенного жилья. Минус четыре строки в рейтинге за год.³⁵

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;

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

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

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

ГК «Донстрой» - Москва;

MR Group - Москва;

ГК «Гранель» - Москва, Московская обл.;

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

Эмитент не предполагает появление 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 высок.

³⁵ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/rf?topType=1&date=2024®ionKey=0>

Перечень факторов конкурентоспособности Эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

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 планировки;
- 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.

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 приоритетами развития Эмитента останутся строительство и реализация девелоперских проектов, соответствующих обновлённым стандартам ПАО «ПИК СЗ». Компания планирует направить усилия на сохранение темпов строительства и ввода жилья, развитие производственных мощностей и цифровых сервисов.

Ключевое внимание ПАО «ПИК СЗ» уделено достижению операционных и финансовых целей: снижению стоимости привлеченного капитала, укреплению рыночных позиций в стратегически важных сегментах и регионах, а также запуску новых бизнес-направлений. Компания продолжит инвестировать в ИТ-инфраструктуру и автоматизацию, что позволит повысить эффективность внутренних процессов и качество клиентских сервисов.

ПАО «ПИК СЗ» имеет все основания для достижения своей справедливой стоимости в обозримом будущем и последующего устойчивого роста, отражающего развитие бизнеса. В связи с этим компания сохраняет фокус на совершенствовании корпоративного управления, повышении ликвидности ценных бумаг и поддержании прозрачного диалога с инвестиционным сообществом.

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 Организаций 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 2024 г.

№ пп	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Кол-во ед.	Сумма, тыс. руб.
1	Электрическая энергия	тыс. кВт/час	11 744	35 718
2	Электрическая энергия	тыс. кВт	5,6	16 669
3	Тепловая энергия	Гкал	5 782	36 384
4	Бензин	тонна	52,7	3 731
5	Дизельное топливо	тонна	35,6	2 635
	Итого			95 137

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 31.12.2024 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**

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 %**

3.3. ОСНОВНЫЕ АКЦИОНЕРЫ

Количество обыкновенных акций эмитента, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на имя номинального держателя: **660 490 041**

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

Информация о номинальном держателе:

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

Сокращенное фирменное наименование: **НКО ЗАО 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, %: **6.8836**

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

2.

Полное фирменное наименование: **"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование:

Место нахождения

107045, , Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ, ПЕР ЛУКОВ, Д. 2, СТР. 1
ИНН: **7734202860**

ОГРН: **1027739555282**

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо, %: **19.9798**

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: **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, %: **17.5872**

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

4.

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, %: **15.15**

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, принадлежащими 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

- Данные подтверждаются Список зарегистрированных лиц Эмитента, с раскрытием номинальных держателей по состоянию на 31.12.2024 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 регистрационный 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 составления 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., 6 мес.
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, 30 сентября 2020 года, Протокол № 1 от 02 октября 2020 года
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	22,71
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	14 999 894 682,24
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	12 октября 2020г
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	2020г., 6 мес.

Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	номинальным держателям – 22 октября 2020 года, зарегистрированным лицам - 16 ноября 2020 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)	Нераспределенная прибыль прошлых лет, часть чистой прибыли, полученной по итогам 6 месяцев 2020г
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	86,81
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	14 999 733 078
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	99,998923%
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	возврат – 157 970,76 руб, счет неустановленных лиц – 3 633 руб
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 - Нераспределенная прибыль прошлых лет, часть чистой прибыли, полученной по итогам 6 месяцев 2020г

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	Годовое общее собрание

объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	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 именованным акциям Эмитента, а также фактически Эмитент не выплачивал и не начислял дивиденды по обыкновенным именованным 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 2024 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 ВВВ+ (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 и Правления 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»;
- Правление, осуществляющее оперативное управление ПАО «ПИК СЗ»*;
- Генеральный директор, осуществляющий текущее руководство ПАО «ПИК СЗ» .

* 22 февраля 2024 года решением Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» Правление в ПАО «ПИК СЗ» было упразднено (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» № 1 от 22.02.2024 г.)

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 новой 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 2024 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 Банка 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 2024 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 2024 ГОДА БЫЛО ПРОВЕДЕНО ЧЕТЫРЕ ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТА ПО АУДИТУ И РИСКАМ:

16 января 2024 года;
18 марта 2024 года;
26 апреля 2024 года;
27 августа 2024 года.

18 марта 2024 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 18 марта 2024 года) независимость и объективность внешнего аудитора, заключение по результатам аудита неконсолидированной финансовой отчетности ПАО «ПИК СЗ», составленной на 31 декабря 2023 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 2023 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 2024 году Совет директоров не выносил другие вопросы на рассмотрение Комитета по аудиту и рискам.

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

ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2024 ГОДА БЫЛО ПРОВЕДЕНО ОДНО ЗАСЕДАНИЕ КОМИТЕТА ПО КАДРАМ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ:

27 декабря 2024 года.

По решению Совета директоров в соответствии с Положением о Комитете по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» на рассмотрение Комитета могут быть вынесены и другие вопросы. В 2024 году Совет директоров не выносил другие вопросы на рассмотрение Комитета по кадрам и вознаграждениям.

Комитет по стратегии Совета директоров ПАО «ПИК СЗ»:

В 2024 году заседаний Комитета по стратегии Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» не проводилось.

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

В 2024 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 2024 году заседаний Комитета по связям с инвесторами и корпоративным коммуникациям Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» не проводилось.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ПАО «ПИК СЗ»

22 февраля 2024 года в Обществе было проведено заочное заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ», на котором было принято решение об упразднении Правления в ПАО «ПИК СЗ» (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ», № 1 от 22.02.2024 г.).

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 нарушениях, фактах не достижения поставленных целей, фактах судебных разбирательствах).

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	Директор Департамента внутреннего аудита

		застройщик»	
--	--	-------------	--

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 функцию) 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	2024, 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	19 847.6
Заработная плата	33 999.8
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	53 847.4

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2024, 12 мес.
Совет директоров	
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 «ФинЭкспертиза»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ФинЭкспертиза»*

Место нахождения: *127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16 стр. 1 этаж 6 пом. 1 ком. 29*

ИНН: *7708096662*

ОГРН: *1027739127734*

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)
2024	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

Описываются 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

Факторов, 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, нет

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента:

Аудитор (лица, занимающие должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) долей в уставном капитале эмитента не имеют

Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации):

Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) не осуществлялось

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:

Тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей нет

Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации:

Лиц, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, нет

Иные факторы, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента:

Иных факторов, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента, нет

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору за последний заверченный 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:

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

1 2024 2 190 000

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 ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПАО «ПИК СЗ», БАЗИРУЮЩИХСЯ НА 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. По состоянию на 31 декабря 2024 года составила около 3000 человек. По состоянию на 1 января 2025 года в штате АО «Кэпт» числится 197 аудиторов, имеющих российский квалификационный аттестат аудитора. Из них 185 аудиторов имеют квалификационный аттестат аудитора, выданный саморегулируемой организацией.

Кэпт является членом некоторых профессиональных ассоциаций в России. Кэпт в России участвует в различных проектах ассоциаций, а также являемся спонсорами 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
ПАО «ПИК СЗ»	912	979	983	1621	2 204	2076	1724	1719	1907	1879	2057	1986

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 мощными 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 2023 года были предприняты следующие действия:

- в состав Совета директоров из 9 человек избраны три 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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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 2025 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 2024 год.

<1> 2024 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,	X соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. Есть вариативность исполнения. Доступные способы коммуникации с обществом предусмотрены и были предоставлены в отчетном периоде.

		прошедшего в отчетный период		
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	<p>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.</p> <p>2. В сообщении о проведении собрания указаны документы, необходимые для допуска в помещение.</p> <p>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)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p> <p>2. Критерий 2 соблюдается.</p> <p>3. Критерий 3 соблюдается.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Общество</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается частично. При подготовке к проведению Годового общего собрания акционеров от 24 апреля 2024 года акционеры имели возможность направить любые вопросы по эл. почте: cs@pik.ru. членам СД и членам исполнительных органов.</p> <p>В ходе проведения Годового общего собрания акционеров от 24 апреля 2024 года нет, так как Годовое общее собрание акционеров от 24 апреля 2024 года проводилось в заочной форме.</p> <p><u>План:</u> В случае, проведения ГОСА в</p>

		предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде		<p>очной форме, акционерам будет предоставлена возможность задать вопросы членам СД и членам исполнительных органов путём передачи от акционеров письменного запроса членам СД и членам исполнительных органов через Корпоративного секретаря.</p> <p>2. Критерий 2 соблюдается частично. В отчетном 2023 году позиция СД также как и в 2023 году была предоставлена только по одному из вопросов повестки дня «О рекомендациях по распределению прибыли ПАО «ПИК СЗ» по результатам 2023 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 (2025 г., так как за 2023 год, годовое общее собрание состоится уже 24 апреля 2024 года и позиция СД предоставлена только по одному из вопросов повестки дня), Общество будет стремиться прикладывать позицию Совета директоров по каждому вопросу повестки дня.</p> <p>3. Критерий 3 соблюдается.</p>
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва общего	1. Уставом общества установлен срок внесения акционерами	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично	1. Критерий 1 соблюдается.

	<p>собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями</p>	<p>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</p>	<p>соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>2. Критерий 2 соблюдается.</p>
1.1.5	<p>Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом</p>	<p>1. Уставом общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>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 электронного голосование в Обществе отсутствует.</p> <p>Сроки по выполнению данного критерия Обществом пока не установлены.</p>
1.1.6	<p>Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы</p>	<p>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</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерии 1,2,3 не соблюдаются, так как в отчетном 2024 году в Обществе было проведено только одно общее собрание акционеров (годовое) 24 апреля 2024 года, которое проводилось в заочной форме. При проведении в Обществе в отчетных годах общих</p>

		<p>была предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня.</p> <p>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.</p> <p>Присутствовавшие на общем собрании акционеров кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров.</p>		<p>собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) Общество будут предусмотрены следующие критерии:</p> <ul style="list-style-type: none"> - достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов, акционерам будет предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня. - кандидаты в органы управления и контроля общества по возможности будут приглашены на проводимое общее собрание акционеров. - Единоличный исполнительный орган, председатель или иные члены комитета совета директоров по аудиту будут доступны для ответов на вопросы акционеров на общих собраниях акционеров путём передачи от акционеров письменного запроса через Корпоративного секретаря. <p>Главный бухгалтер будет доступен для ответов на вопросы акционеров на общих собраниях акционеров путем личного присутствия.</p> <p>2. Критерий 4 не соблюдается, так как в отчетном периоде (в 2024 году) в бюджете Общества не заложены затраты на разработку программы для использования телекоммуникационных средств для обеспечения дистанционного доступа</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>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.</p> <p>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</p>		<p>акционеров для участия в общих собраниях. Затраты на 2025 в бюджете Общества пока также не заложены. Пока внедрение данного критерия в Обществе не планируется.</p>
1.2	<p>Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов</p>			

<p>1.2.1</p>	<p>Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты</p>	<p>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)</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается. 3. Критерий 3 не соблюдается, так как в отчетном 2024 году в Обществе было проведено только одно общее собрание акционеров (годовое) 24 апреля 2024 года, которое проводилось в заочной форме и в рамках которого было принято решение о не распределении прибыли за 2023 год.</p> <p>При проведении в 2024 году общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) в повестку дня которого включен вопрос о распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов) Общество будет стремиться предусмотреть включение в состав материалов - 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. Однако, в Обществе уже создано годовое общее собрание акционеров за 2024, которое состоится 27 июня 2025 года в заочной форме и в рамках которого было</p>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				принято решение о не распределении прибыли за 2024 год.
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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается частично. 20 октября 2023 года Решением Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» утверждена новая Дивидендная политика Общества, (Протокол № 7). В новой редакции утвержденной Дивидендной политики содержатся указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых Совет директоров Общества принимает решение о выплате и размере дивиденда (п. 3.4. Положения). Однако, в новой редакции утвержденной Дивидендной политики не содержатся финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу НЕ следует принимать решение о выплате дивидендов.</p> <p>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.</p> <p><u>Причина отсутствия критерия в отчетном периоде:</u> Поступательное внедрение принципов ККУ в Обществе, данный критерий пока не был</p>

				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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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 замещающих дивиденды внутренних займов контролирующему лицу и (или) его подконтрольным лицам) не использовались	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля	1. Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	<p>1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов.</p> <p>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.</p> <p>3. В отчетном периоде советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p> <p>2. Критерий 2 и 3 не соблюдаются. Причины: Общество придерживается подхода поступательного внедрения лучших практик корпоративного управления, Критерий 2 Общество будет стремиться внедрить в 2025 гг. Критерий 3 пока отложен, но при рассмотрении стратегии Общества, вернется повторно к рассмотрению данного вопроса.</p> <p>В 2024 году Общество планировало перед избранием Правления в 2023 году провести Комитет кадрам и вознаграждениям по вопросу соответствию</p>

		исполнительного органа и коллегиального исполнительного органа (при наличии) о выполнении стратегии общества		<p>профессиональной квалификации, навыков и опыта членов исполнительных органов текущим и ожидаемым потребностям общества, продиктованным утвержденной стратегией общества. Однако, 22 февраля 2024 года в Обществе было проведено заочное заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ», на котором было принято решение об упразднении Правления в ПАО «ПИК СЗ» (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ПИК СЗ», № 1 от 22.02.2024 г.).</p> <p>Планы: При возобновлении работы коллегиального исполнительного органа Общество будет стремиться соблюсти данный критерий.</p>
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	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>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 2025 г.</p>

2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	<p>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.</p> <p>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</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>В отчетном периоде (2024 году) Совет директоров не утверждал приемлемую величину рисков (риск-аппетит) общества.</p> <p>Причины: Общество придерживается подхода поступательного внедрения лучших практик ККУ, пока критерий 2 также отложен.</p>
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	<p>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.</p> <p>2. В течение отчетного периода советом директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками)</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>Причина: В 2021 году решением Совета директоров ПАО «ПИК СЗ» «27» августа 2021 года (Протокол № 11) была утверждена ПОЛИТИКА ПО ВОЗНАГРАЖДЕНИЮ И КОМПЕНСАЦИИ ЧЛЕНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ И ИНЫХ КЛЮЧЕВЫХ РУКОВОДЯЩИХ РАБОТНИКОВ Публичного акционерного общества "ПИК – специализированный застройщик". Целесообразность пересмотра действующей Политики пока отсутствует.</p>

				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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В 2024 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 2025 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	<p>1. Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов каждым из членов совета директоров.</p> <p>2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 не соблюдается.</p> <p>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:</p> <p>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».</p> <p>1. Меры ограничительного характера введены 13-м пакетом санкций против России, в него вошли:</p> <p>1. ПАО «ПИК СЗ»</p> <p>2. ООО «ПИК-Генподряд»</p> <p>3. ООО «ПИК-Корпорация»;</p> <p>4. ООО «ПИК ПЛЮС»</p> <p>2. Дата введения: 23 февраля 2024 года;</p> <p>3. Страна: Соединённые Штаты Америки;</p> <p>2. В СООТВЕТСТВИИ</p>

				<p>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.</p> <p>Соответственно, в отчетном периоде информация о посещаемости заседаний каждым из членом Совета директоров не содержится.</p> <p>2. Критерий 2 соблюдается.</p>
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	1. В отчетном периоде советом директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается.

	<p>личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров</p>	<p>(или его комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и так далее</p>	<p><input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>В отчетном периоде (2024 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.</p> <p>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.</p>
<p>2.3.2</p>	<p>Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах</p>	<p>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 комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>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 (2024 год) оценка соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества Советом директоров не проводилась. Поэтому результаты оценки соответствия профессиональной квалификации, опыта и</p>

		критериям независимости согласно рекомендациям 102 - 107 Кодекса и информацию о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в состав совета директоров		навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества на годовое общее собрание акционеров от 24 апреля 2024 года 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В связи с тем, что самооценка Совета директоров в отчетном 2024 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 директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также	1. В отчетном периоде совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде (2024 год) Совет директоров не рассматривал вопрос о соответствии количественного состава Совета директоров потребностям общества и интересам акционеров.

	обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют			Общество должно было рассмотреть данный вопрос на Совете директоров по созыву ГОСА по итогам 2024 года, однако Общество перенесло рассмотрение данного вопроса при созыве ГОСА по итогам 2025 года.
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров			
2.4.1	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p>

2.4.2	<p>Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание преобладает над формой</p>	<p>1. В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о 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</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде (2024 год) Совет директоров не 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.</p>
2.4.3	<p>Независимые директора составляют не менее одной трети избранного</p>	<p>1. Независимые директора составляют не менее одной трети</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p>

	состава совета директоров	состава совета директоров	соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий	1. Независимые директора (у которых отсутствовал конфликт интересов) в отчетном периоде предварительно оценивали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставлялись совету директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается частично. 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	1. Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий не соблюдается. В связи с тем, что самооценка Совета директоров в отчетном 2024 году не проводилась, эффективность работы председателя совета директоров не оценивалась.

	советом директоров			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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1,2, 3 соблюдаются.

		профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества		
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей	<p>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.</p> <p>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</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается частично. В связи с тем, что самооценка Совета директоров в отчетном 2024 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.</p> <p>2. Критерий 2 соблюдается.</p>
2.6.4	Все члены совета	1. В соответствии с	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается	1. Критерий 1

	директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации общества. Вновь избранным членам совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об обществе и о работе совета директоров	внутренними документами общества члены совета директоров имеют право получать информацию и документы, необходимые членам 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	<input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	соблюдается. 1. Критерий 2 соблюдается.
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
2.7.2	Во внутренних документах общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению	1. В обществе утвержден 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 и 2 соблюдаются.

		проведения заседания совета директоров членам совета директоров предоставлялась возможность участия в обсуждении вопросов повестки дня 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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.
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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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 2024 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	<p>1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров.</p> <p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса.</p> <p>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.</p> <p>4. Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерии 1,2,3 соблюдаются.</p> <p>2. Критерий 4 частично соблюдается. В 1 квартале 2024 года заседаний Комитета по аудиту и рискам не проводилось в связи с отсутствием необходимости.</p> <p>В 2 квартале было проведено одно заседание Комитета по аудиту и рискам – 26 апреля 2024 года.</p> <p>В 3 квартале было проведено одно заседание Комитета по аудиту и рискам – 27 августа 2024 года</p> <p>В 4 квартале заседаний Комитета по аудиту и рискам не проводилось в связи с отсутствием необходимости.</p>
2.8.2	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и	<p>1. Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров.</p> <p>2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p> <p>2. Критерий 2 не соблюдается. Председателем комитета по вознаграждениям в отчетном периоде как раз является независимый директор, который является</p>

	<p>возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров</p>	<p>председателем совета директоров</p> <p>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</p>		<p>Председателем совета директоров.</p> <p>3. Критерий 3 соблюдается.</p>
2.8.3	<p>Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p> <p>2. Критерий 2 соблюдается.</p> <p>3. Критерий 3 не соблюдается.</p> <p>Комитет по кадрам и вознаграждениям в 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.</p> <p>Общество постепенно внедряет практику лучшего корпоративного</p>

		уполномоченное подразделение общества по взаимодействию с акционерами организовал взаимодействие с акционерами, не ограничиваясь кругом крупнейших акционеров, в контексте подбора кандидатов в совет директоров общества		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, безопасности и окружающей среде и др.)	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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде Совет директоров не проводил самооценку Совета директоров, и соответственно 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 проведения самооценки Совета директоров, вопрос о соответствии структуры совета директоров масштабу и характеру, целям деятельности и потребностям, профилю рисков общества будет рассмотрен. 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 соблюдаются.

		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		
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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 потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена	1. Во внутренних документах общества определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы совета директоров. 2. Оценка (самооценка) качества работы совета 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерии 1,2,3 не соблюдаются. В отчетном периоде Советом директоров не проводилась самооценка Совета директоров. В 2023 году в Обществе разработана Анкета оценки качества работы в соответствии с рекомендациями Банка России, но пока данный критерий не рассматривался Обществом в отчетном периоде.

		директоров		
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)	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> 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.
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	1. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

	обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров	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		
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, структурных подразделений и должностных лиц общества	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерии 1,2,3 соблюдаются.
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	1. Вознаграждение членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определено с учетом результатов сравнительного анализа уровня вознаграждения	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

	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	в сопоставимых компаниях		
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).	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> 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	1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

	регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам	общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам		
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> 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 комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров	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 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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 соблюдаются.

4.2.2	<p>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</p>	<p>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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p>
4.2.3	<p>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</p>	<p>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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p>
4.3	<p>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</p>			
4.3.1	<p>Вознаграждение членов исполнительных органов 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</p>	<p>1. В течение отчетного периода одобренные 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</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 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.</p>

		<p>директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения.</p> <p>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</p>		
4.3.2	<p>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 активом по которым являются акции общества)</p>	<p>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 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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>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 инструментов, основанных на акциях общества).</p>
4.3.3	Сумма компенсации	1. Сумма компенсации	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается	1. Критерий 1

	("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	("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	<input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
5.1.2	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение обязанностей, полномочий, ответственности в области управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное,	1. В обществе утверждена антикоррупционная политика. 2. В обществе	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 соблюдается.

	справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков	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	<input type="checkbox"/> не 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерии 1 и 2 в отчетном периоде не соблюдаются. В Отчете НКУ за 2023 год, Общество указывало, что в январе 2023 года Обществом было проведено заседание Комитета по аудиту и рискам о плане работ Комитета на 2023 год и что в рамках данного Плана на сентябрь 2023 года было запланировано рассмотрение вопроса по матрице ключевых рисков ПАО «ПИК СЗ», а потом его рассмотрение перенеслось на 2024 год. Однако, в отчетном периоде Обществом не был рассмотрен вопрос об оценке надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе и теперь его рассмотрение перенесено на 2025 год. План: Обществом в 2025 году будет рассмотрен вопрос об оценке надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.
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 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	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита оценка надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе не проводилась. См. разъяснения в п. 5.1.4. План: Обществом в 2025 году будет рассмотрен вопрос об оценке надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе. 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>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.</p> <p>В случае потребности Совет директоров Общества рассмотрит данные вопросы.</p>
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе	1. Общество раскрывает информацию о системе	<input type="checkbox"/> соблюдается	1. Критерии 1 и 3 соблюдаются.

	<p>и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса</p>	<p>корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в 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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>Пояснения по 3 критерию: В отчетном периоде в Обществе отсутствует контролирующее лицо по смыслу п. 1 ст. 81 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Об акционерных обществах" (владение более 50 процентами голосов).</p> <p>2. Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>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:</p> <p>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».</p> <p>1. Меры ограничительного характера введены 13-м пакетом санкций против России, в него вошли:</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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».</p>
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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается.

		<p>бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года.</p> <p>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</p>		
6.2.2	<p>Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством</p>	<p>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.</p> <p>2. Общество раскрывает информацию о структуре капитала общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.</p> <p>3. Общество раскрывает информацию о подконтрольных организациях, имеющих для него существенное значение, в том числе о ключевых направлениях их деятельности, о</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается X частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. Общество в отчетном 2024 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 2024 году 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</p>

		<p>механизмах, обеспечивающих подотчетность подконтрольных организаций, полномочиях совета директоров общества в отношении определения стратегии и оценки результатов деятельности подконтрольных организаций.</p>	<p>сети «Интернет», на которой уполномоченными лицами иностранных государств, государственных объединений и (или) союзов и (или) государственных (межгосударственных) 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</p> <p>3. Критерий 3 частично соблюдается. Информация о подконтрольных лицах, 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.</p> <p>4. Критерий 4 частично соблюдается. Отчет об устойчивом развитии за 2024 год не выпускался. Однако в годовом отчете за 2024 год представлены</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>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</p>		<p>отчеты – 1. Об экологическом отчете, 2. Отчет о корпоративной социальной ответственности.</p>
<p>6.2.3</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается частично. Годовой отчет общества содержит информацию о результатах оценки эффективности процесса проведения только внешнего аудита. Комитет по аудиту не давал оценку эффективности процесса проведения внутреннего аудита в отчетном периоде.</p> <p>При выявлении необходимости проведения оценки эффективности процесса проведения внутреннего аудита Комитет по аудиту</p>

				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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 соблюдается. 2. Критерий 2 не соблюдается. 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.
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности	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	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 и 2 соблюдаются.

	важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность	политикой общества, акционеры предупреждаются о 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	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> 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	1. В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	1. Критерий 1 не соблюдается. В общества не предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по

	директоров опирается на позицию независимых директоров общества	действиям до их одобрения		<p>существенным корпоративным действиям до их одобрения.</p> <p>Общество постепенно внедряет практики ККУ, и данный критерий пока не проработан.</p>
7.1.3	<p>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</p>	<p>1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности к компетенции совета директоров отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для общества.</p> <p>2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 не соблюдается. Разъяснения указаны в п. 7.1.1.</p>
7.2	<p>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</p>			
7.2.1	<p>Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий</p>	<p>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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>1. Критерий 1 соблюдается.</p>

		последствиях таких действий для акционеров		
7.2.2	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества	<p>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.</p> <p>2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.</p> <p>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</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>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 сделке 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.</p> <p>2. Критерий 3 соблюдается.</p>