



**БИЗНЕС**  
навигатор

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»  
ООО «АК «БиН», ИНН/КПП 7710951733/772501001  
Юр. адрес: 115419, г Москва, вн.тер.г. муниципальный  
округ Донской, ул. Орджоникидзе, д.11, строение 11  
e-mail: mail@bin-audit.one, телефон: +7(495)744 34 87

**НАДЕЖНОСТЬ В АУДИТЕ И КОНСАЛТИНГЕ!**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**ООО «АК «БиН»**

**о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью**

**«ПИК - Корпорация»**

**за 2025 год**

**МОСКВА  
2026**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

### УЧАСТНИКУ

#### Общества с ограниченной ответственностью «ПИК - Корпорация»

#### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПИК - Корпорация» (ОГРН 1027739093843), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ПИК - Корпорация» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

#### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Финансовые вложения (долгосрочные) – подраздел «Учет финансовых вложений» пункта 2 раздела «Раскрытие информации об Учетной политике», пункт 3.2 «Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» долгосрочные» раздела 3 «Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Аудируемое лицо имеет существенные остатки долгосрочных финансовых вложений, которые представляют собой в основном доли участия и акции дочерних компаний, а также долгосрочные выданные займы.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности классификации требований по процентным займам по срокам погашения, тестирование обоснованности расчета резервов по обесценению финансовых вложений в виде долей участия и акций дочерних компаний, а также выданных долгосрочных займов. Кроме этого, мы оценили достаточность раскрытий в бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица: остатков и движения долгосрочных финансовых вложений, резервов по долгосрочным финансовым вложениям в отчетном периоде, а также положений учетной политики, касающихся порядка учета финансовых вложений.

#### ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

По заявлению Руководства Общества с ограниченной ответственностью «ПИК - Корпорация» Годовой отчет, включающий прочую информацию, отличную от годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней, не формируется.

#### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

#### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к

соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

**Генеральный директор ООО «АК «БиН»**

**Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора (ОИНЗ 20606000207)**

**«30» марта 2026 года**



**Елена Алексеевна**

**Байкова**

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»,  
ОГРН 5137746086902,  
115419, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Донской, улица Орджоникидзе, дом 11, строение 11,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606085696.

**Бухгалтерская отчетность  
за 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Организация: "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью  
 Форма собственности: Частная собственность  
 Адрес в пределах места нахождения  
123242, Москва г, Баррикадная ул, дом 19, строение 1

по ОКПО	53810686
ИНН	7703255661
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская компания "Бизнес Навигатор"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7710951733
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	5137746086902

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность  
Общее собрание Участников Общества

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 Организация: "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"  
 Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	31	12	2025
по ОКПО	53810686		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	1 451	1 632	1 488
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию	11501	1 315	1 315	1 315
	Права пользования активами	11502	136	317	173
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	503 474 339	337 572 672	355 765 944
	в том числе:				
	Доли, паи и акции	11701	422 017 738	265 567 139	248 626 308
	Предоставленные займы	11702	81 456 601	72 005 533	107 139 635
	Депозитные счета	11703	-	-	1
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	32 081 076	23 769 709	11 157 198
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	535 556 866	361 344 013	366 924 630
	<b>II. Оборотные активы</b>				
3.5	Запасы	1210	258 627	258 627	258 627
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1	442	4 156
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ	12201	-	-	1
	НДС по приобретенным услугам	12202	1	442	4 155
3.7	Дебиторская задолженность	1230	42 547 466	57 833 932	98 661 085
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	470 777	530	593
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	1 447	3 611	5 194
	Расчеты по налогам и сборам	12303	332 174	332 175	354 915
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12304	88 782	88 782	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	41 654 286	57 408 834	98 300 383
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	267 742 929	195 682 746	59 658 675
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	267 742 929	195 682 746	59 658 675
3.8	Денежные средства и денежные	1250	31 457 329	21 978 444	15 932 983
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 160 362	76 921	3 931 609
	Валютные счета	12502	20 296 967	1 523	1 374
	Прочие специальные счета	12503	10 000 000	21 900 000	12 000 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	342 006 352	275 754 191	174 515 526
	<b>БАЛАНС</b>	1600	877 563 218	637 098 204	541 440 156

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
3.9	Уставный капитал	1310	80 585 100	80 585 100	80 585 100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
3.10	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	171 457 127	171 457 127	171 358 127
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	272 777 457	110 860 813	9 245 017
	в том числе: нераспределенная прибыль предыдущих периодов	13701	110 860 813	9 245 017	19 110 732
	нераспределенная прибыль текущего периода	13702	185 516 644	131 115 796	9 245 017
	дивиденды	13703	(23 600 000)	(29 500 000)	(19 110 732)
	Итого по разделу III	1300	524 819 684	362 903 040	261 188 244
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
3.12	Заемные средства	1410	202 961 172	118 484 521	118 132 460
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 196 320	9 781 777	19 229 134
	Долгосрочные займы	14102	82 700 000	5 313 216	14 877 989
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	105 342 362	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	6 987 023	47 086 358
	Проценты по займам и кредитам	14105	6 722 490	1 717 872	1 512 100
	Долгосрочные долговые ценные бумаги (в валюте)	14106	-	86 558 302	35 426 879
	НКД по долговым ценным бумагам (в валюте)	14107	-	8 126 331	-
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	28 494 814	15 601 740	6 736 766
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.15	Прочие долгосрочные обязательства	1450	132	307	167
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде	14501	132	307	167
	Итого по разделу IV	1400	231 456 118	134 086 568	124 869 393
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
3.13	Заемные средства	1510	110 041 141	37 994 392	53 874 138
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	14 472 476	13 723 403	10 221 566
	Краткосрочные займы	15102	12 269 912	21 979 795	30 505 043
	Проценты по займам и кредитам	15103	2 870 558	2 031 336	9 404 107
	Краткосрочные займы (в валюте)	15104	5 375 426	-	-
	Краткосрочные долговые ценные бумаги	15105	-	-	3 500 000
	Краткосрочные долговые ценные бумаги (в валюте)	15106	66 593 138	-	-
	НКД по долговым ценным бумагам	15107	8 459 631	259 858	243 422
3.16	Кредиторская задолженность	1520	11 246 235	102 114 145	101 508 317
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	9 368	7 595	4 917
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	7 156 758
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	23	18	24
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	-	99 256 106	79 083 187

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	11 236 844	2 850 426	15 263 431
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.17	Оценочные обязательства	1540	40	59	64
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	121 287 416	140 108 596	155 382 519
	<b>БАЛАНС</b>	1700	877 563 218	637 098 204	541 440 156

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Лукьянов Максим Александрович  
(расшифровка подписи)

16 февраля 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Организация: "ПИК-КОРПОРАЦИЯ" Единица измерения тыс. руб.	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710002		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	53810686		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
4.1	Выручка	2110	10 895 057	1
	в том числе:			
	Вознаграждение за поручительство	21101	602 241	-
	Реализация имущественных прав (долей)	21102	53	1
	Реализация ценных бумаг	21103	10 292 763	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(12 731 187)	(1)
	в том числе:			
	Реализация имущественных прав (долей)	21202	(2)	(1)
	Реализация ценных бумаг	21203	(12 731 185)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 836 130)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(21 826)	(29 387)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 857 956)	(29 387)
4.4	Доходы от участия в других организациях	2310	23 984 233	20 999 851
4.5	Проценты к получению	2320	16 068 610	16 079 560
4.6	Проценты к уплате	2330	(18 344 626)	(16 047 864)
4.7	Прочие доходы	2340	176 334 733	121 089 879
	в том числе:			
	Финансовая помощь	23407	42 009 098	119 916 756
	Курсовые разницы	23412	26 545 266	-
	Доходы от переоценки ценных бумаг	23419	-	1 173 123
	Разница между учетной и рыночной стоимостью имущества, передаваемого в уставный капитал дочерней компании	23431	107 780 369	-
4.8	Прочие расходы	2350	(6 086 643)	(14 701 046)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23503	(3 135 740)	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	(1 910 828)	(1 987 764)
	Расходы на услуги банков	23505	(2 937)	(5 372)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(10)	-
	Расходы в виде списанной задолженности	23511	(66 174)	(1 034 433)
	Курсовые разницы	23512	-	(11 527 910)
	Расходы на услуги реестродержателя	23513	(7 660)	(100 343)
	Расходы от переоценки ценных бумаг	23519	(927 326)	-
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23531	(23 500)	(44 500)
	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23532	(10 792)	-
	Вклады в имущество дочерних компаний	23533	(1 676)	(724)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	190 098 351	127 390 993
4.9	Налог на прибыль организаций	2410	(4 581 707)	3 724 803
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(22 734)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(4 581 707)	3 747 537
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	185 516 644	131 115 796

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	185 516 644	131 115 796
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Лукьянов Максим Александрович  
(расшифровка подписи)

16 февраля 2026 г.



Отчет об изменениях капитала  
за 2025 г.

Коды	
0710004	
31	12 2025
53810686	
384	

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)  
по ОКПО  
по ОКЕИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Организация: "ТИК-КОРПОРАЦИЯ"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	80 585 100	-	-	171 358 127	-	9 245 017	261 188 244
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	80 585 100	-	-	171 358 127	-	9 245 017	261 188 244

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211						131 115 796	131 115 796
	Переоценка внеоборотных активов	3212						-	-
	Дивиденды	3227						(29 500 000)	(29 500 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230				99 000		-	99 000
	в том числе:								
	внос в имущество денежных вкладов	32301				99 000		-	99 000
	Реорганизация юридического лица	3216				-		-	-
	Иные изменения - всего	3240				-		-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	80 585 100			171 457 127		110 860 813	362 903 040
	На 31 декабря 2024 г.	3200	80 585 100			171 457 127		110 860 813	362 903 040
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210						-	-
	исправлением ошибок	3220						-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	80 585 100			171 457 127		110 860 813	362 903 040

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	185 516 643	185 516 643
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(23 600 000)	(23 600 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
5.14	На 31 декабря 2025 г.	3300	80 585 100	-	-	171 457 127	-	272 777 457	524 819 684

Генеральный директор (наименование должности) \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_ Лукьянов Максим Александрович  
 (расшифровка подписи)

16 февраля 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за 2025 г.**

Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО		
53810686		
по ОКЕИ		
384		


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 Организация: "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"  
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
5.4	Поступления - всего	4110	47 031 749	22 782 912
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	131 994	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	финансовая помощь	4115	42 009 098	19 891 756
	прочие поступления	4119	4 890 657	2 891 156
5.4	Платежи - всего	4120	(9 496 594)	(42 826 495)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(40 177)	(404 425)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(944)	(988)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(9 350 721)	(11 837 797)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(104 752)	(30 583 285)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	37 535 155	(20 043 583)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
5.4	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b> Поступления - всего	4210	283 672 161	146 930 455
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей)	4212	10 292 763	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	222 552 054	79 735 991
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	50 827 344	60 595 016
	прочие поступления	4219	-	6 599 448
5.4	<b>Платежи - всего</b>	4220	(376 199 782)	(107 083 831)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(64 700 833)	(26 906 941)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(311 498 949)	(80 176 890)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(92 527 621)	39 846 624
5.4	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b> Поступления - всего	4310	244 801 934	44 672 037
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	244 801 934	44 661 819
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10 218
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
5.4	Платежи - всего	4320	(187 289 184)	(58 429 794)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(121 356 106)	(739 670)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(65 933 078)	(57 690 124)
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	57 512 750	(13 757 757)
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	2 520 284	6 045 284
3.8	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	21 978 444	15 932 983
3.8	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	31 457 329	21 978 444
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	6 958 601	177

Генеральный директор  
(наименование должности)

  
(подпись) Лукьянов Максим Александрович  
(расшифровка подписи)

16 февраля 2026 г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО «ПИК-Корпорация» за 2025 год**

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» сформирована исходя из действующих Федеральных и Отраслевых стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» (далее по тексту «Общество»)

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО «ПИК-Корпорация».

**1.3 Местонахождение Общества:** 123242, город Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

**Юридический адрес:** 123242, город Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

**Адрес для переписки** 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:** 21.08.2002 **ОГРН** 1027739093843

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:** отсутствуют

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:** **ИНН** 7703255661 **КПП** 770301001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

Общество в своем основном виде деятельности приобретает доли, акции компаний, владеющих земельными участками, объектами недвижимости, на месте которых планируется застройка (приобретает проекты для осуществления строительных работ дочерними компаниями), осуществление иных видов деятельности дочерними компаниями, а также с целью получения дохода от дивидендов, перепродажи финансовых вложений и иных доходов.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

70.22 «Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления»

64.99 «Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки»

68.32 «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе»

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:** 1 человек.

**1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:**

Лукьянов Максим Александрович – Генеральный директор. Избран решением единственного участника Общества № Р-ГД-3 от 11.02.2020 г., приказ о вступлении в должность от 15.02.2020 г., лист записи в ЕГРЮЛ от 20.02.2020 г., трудовой договор заключен 15.02.2020 г. сроком на 3 года. Решением единственного участника Общества от 14.04.2023 г. переизбран на новый срок, приказ о вступлении в должность от 18.04.2023 г., трудовой договор заключен 18.04.2023 г. сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа от 15.02.2020 г. и Приказа от 18.04.2023 г. обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 01.08.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д806296/19 от 01.08.2019 г.

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Общество не имеет филиалов

#### 1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

#### 1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 1.13 Сведения об Отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

#### 1.14 Сведения об Аудиторе и его местонахождении

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Бизнес Навигатор» (ООО «АК «БИН») ИНН 7710951733 ОГРН 5137746086902, юридический адрес: 115419, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Донской, ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 11, адрес для переписки: 115419, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Донской, ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 11.

Информация о вознаграждениях аудитору:

наименование	аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г.	аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г.	прочие вознаграждения, в том числе: аудит пересмотренной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г.
сумма по договору	1 575	1 850	450
выплачено в 2025 году	0	(1 850)	(450)

#### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

#### 1.16 Информация об уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 80 585 100 000,00 рублей (Восемьдесят миллиардов пятьсот восемьдесят пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
22.05.2006 - настоящее время	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	80 585 100 000,00	100

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разработчиком автоматизированной системы ТУС внедрены типовые формы бухгалтерской отчетности, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию и состав показателей в автоматически

формируемых формах бухгалтерской (финансовой) отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению пустых строк и граф. Отсутствие показателя обозначено проставлением прочерка.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 27 декабря 2024 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2025 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
  - Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
  - выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
  - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

Общество не выявило в 2025 г. существенных ошибок.

**Информация по изменению показателей за 2024 г. в Отчете о финансовых результатах за 2025 г. в связи с изменением учетной политики: (в тыс. руб.)**

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются (п. 28 ФСБУ 4/2023).

Наименование показателя с кодом строки	Показатель 2024 г. в ОФР за 2024 г.	Изменение показателя	Показатель 2024 г. в ОФР за 2025 г.	Комментарии произведенных корректировок
2310 Доходы от участия в других организациях	20 999 917	(66)	20 999 851	отражены только дивиденды 20 999 851 тыс. руб. (доходы от возврата вкладов в имущество зачтены с аналогичным показателем прочих расходов 790 – 66 = 724 тыс. руб.)
2340 Прочие доходы	158 022 693	(36 932 814)	121 089 879	Зачтены с аналогичными показателями в составе прочих расходов: - доходы от списания суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания в размере 169 тыс. руб.;; - положительные курсовые разницы в размере 28 277 734 тыс. руб.;; - доходы от уступок прав требований в размере 8 654 911 тыс. руб.
2350 Прочие расходы	(51 633 926)	36 932 880	(14 701 046)	Зачтены с аналогичными показателями прочих доходов: - доходы от списания суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания в размере 169 тыс. руб.;; - положительные курсовые разницы в размере 28 277 734 тыс. руб.;; - доходы от уступок прав требований в размере 8 654 911 тыс. руб.;; - доходы от возврата вкладов в имущество в размере 66 тыс. руб.

**Информация по изменению показателей за 2024 г. в Отчете о движении денежных средств за 2025 г. в связи с изменением учетной политики: (в тыс. руб.):**

Наименование показателя с кодом строки	Показатель 2024 г. в ОДДС за 2024 г.	Изменение показателя	Показатель 2024 г. в ОДДС за 2025 г.	Комментарии произведенных корректировок
4110 Поступления – всего	2 891 156	19 891 756	22 782 912	финансовая помощь от дочерних компаний в размере 19 891 756 тыс. руб. перенесена в раздел «Денежные потоки от текущих операций» из раздела «Денежные потоки от финансовых операций»
4115 финансовая помощь	-	19 891 756	19 891 756	
4100 Сальдо денежных потоков от текущих операций	(39 935 339)	19 891 756	(20 043 583)	
4310 Поступления – всего	64 563 793	(19 891 756)	44 672 037	
4319 прочие поступления	19 891 756	(19 891 756)	-	
4300 Сальдо денежных потоков от финансовых операций	6 133 999	(19 891 756)	(13 757 757)	

#### **Учет капитальных вложений.**

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

### Учет основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МПЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

### **Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся депозитные вклады в кредитных организациях, срок которых превышает три месяца. Если по условиям договора депозитного вклада сумма вклада увеличивается на сумму начисленных процентов, производится корректировка первоначальной стоимости депозитов на момент начисления указанных процентов.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежемесячно и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости (п. 20 ПБУ 19/02). Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения рыночной стоимости финансовых вложений на отчетную дату используются данные Московской биржи. Текущая рыночная цена может быть определена на основании данных зарубежных организаторов торговли, если ценные бумаги, принадлежащие Обществу, имеют международный листинг.

Переоценка стоимости финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится независимо от существенности колебаний рыночной стоимости. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в отчетности по стоимости его последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Общество классифицирует финансовые вложения на следующие виды:

- акции;
- доли и паи;

- займы выданные;
- долговые ценные бумаги;
- приобретенные права;
- депозитные вклады;
- прочие финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п. 38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

### **Учет запасов**

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019 г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- материалы
- товары
- готовая продукция
- незавершенное производство (основное производство)

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- Суммы, уплаченные или подлежащие уплате поставщику, продавцу, подрядчику при покупке или создании запасов, за вычетом возмещаемых налогов и сборов и с учетом предоставленных скидок, уступок, премий, льгот независимо от их формы;
- Затраты на заготовку и доставку запасов до места потребления, продажи, использования. При отсрочке или рассрочке платежа в себестоимость запасов включается сумма, которую организация заплатила бы без отсрочки или рассрочки;
- Затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию. Это затраты по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- Иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

### **Учет доходов и расходов**

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации ценных бумаг;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации товаров (объектов недвижимости);
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Моментом признания выручки от продажи объектов недвижимости в Обществе является дата акта приема-передачи. При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Существенным методом определения доходов является доход от продажи ценных бумаг и имущественных прав.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- стоимость приобретения реализованных ценных бумаг;
- стоимость приобретения реализованных имущественных прав;
- стоимость приобретения реализованных товаров (объектов недвижимости);
- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- прочие прямые расходы;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества от обычных видов деятельности и проценты к получению и уплате показываются развернуто.

Прочие доходы и расходы Общества в соответствии с ФСБУ 4/2023 зачитываются в разрезе каждого показателя отдельно, когда они возникли в результате одного или нескольких аналогичных фактов хозяйственной жизни:

- курсовые разницы,
- доходы и расходы от переоценки ценных бумаг,

- вклады в имущество дочерних компаний отражаются за вычетом возвратом таких вкладов от дочерних компаний,
- доходы и расходы по реализации прав требований (уступки) долга,
- финансовая помощь
- и другие показатели.

### Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

### Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма непонесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

- БУ – бухгалтерский учет
- НУ – налоговый учет
- ИДП – инвестиционно-девелоперский проект
- НДС – налог на добавленную стоимость
- МПЗ – материально-производственные запасы
- ДКП – договор купли-продажи
- ПДКП – предварительный договор купли-продажи
- ОНА – отложенные налоговые активы
- ОНО – отложенные налоговые обязательства
- ПНД – постоянный налоговый доход
- ПНР – постоянный налоговый расход
- УК – уставный капитал
- ПО – программное обеспечение
- НКД – накопленный купонный доход
- ОРЦБ – организованный рынок ценных бумаг
- ППА – права пользования предметом аренды
- ДДС – движение денежных средств
- ОДДС – отчет о движении денежных средств

#### Активы

##### 3.1 Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>
первоначальная стоимость	1 315	1 315	1 315
накопленная амортизация	0	0	0
<b>ППА:</b>	<b>136</b>	<b>317</b>	<b>173</b>
первоначальная стоимость	908	908	576
накопленная амортизация	(772)	(591)	(403)
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 451</b>	<b>1 632</b>	<b>1 488</b>

Иные арендованные средства, кроме признанных ППА, отсутствуют.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Движение Основных средств за 2025 г.:

Основные средства	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от Обесценения
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
первоначальная стоимость	0	0	0	0
накопленная амортизация	0	0	0	0
<b>ППА, в том числе</b>	<b>(181)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
первоначальная стоимость	0	0	0	0
накопленная амортизация	(181)	0	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>(181)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Движение Основных средств за 2024 г.:

Основные средства	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от Обесценения
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
первоначальная стоимость	0	0	0	0
накопленная амортизация	0	0	0	0
<b>ППА, в том числе</b>	<b>144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
первоначальная стоимость	332	0	0	0
накопленная амортизация	(188)	0	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3.2 Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» долгосрочные (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Паи, доли и акции, в том числе:	428 321 382	269 961 930	252 066 429
акции, не обращающиеся ОРЦБ	724 718	723 738	722 995
акции, обращающиеся ОРЦБ	0	13 658 511	0
паи	250	250	0
доли	427 596 414	255 579 431	251 343 434
Резерв под обесценение финансовых вложений	(6 303 644)	(4 394 791)	(3 440 121)
<b>ИТОГО:</b>	<b>422 017 738</b>	<b>265 567 139</b>	<b>248 626 308</b>
Займы выданные	81 456 601	72 005 533	107 139 635
Резерв под обесценение финансовых вложений	0	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>81 456 601</b>	<b>72 005 533</b>	<b>107 139 635</b>
Депозиты свыше 1 года	0	0	1
Резерв под обесценение финансовых вложений	0	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>503 474 339</b>	<b>337 572 672</b>	<b>355 765 944</b>

Движение долгосрочных финансовых вложений в 2025 г.:

Долгосрочные финансовые вложения	Поступило	Выбыло	Резерв	Переоценка	Переквалификация в краткосрочные финансовые вложения
Доли и акции, в том числе:	176 966 048	(17 679 269)	(1 908 853)	(927 327)	0
акции, не обращающиеся ОРЦБ	980	0	0	0	0

акции, обращающиеся ОРЦБ	0	(12 731 185)	0	(927 327)	0
паи	0	0	0	0	0
доли	176 965 068	(4 948 084)	(1 908 853)	0	0
Займы выданные	88 825 790	(63 648 883)	0	(1 664 399)	(14 061 440)
Депозиты свыше 1 года	0	0	0	0	0
<b>ВСЕГО:</b>	<b>265 791 838</b>	<b>(81 328 152)</b>	<b>(1 908 853)</b>	<b>(2 591 726)</b>	<b>(14 061 440)</b>

По графе «Переоценка» представлена информация

- для обращающихся акций по пересчету рыночной стоимости

- для выданных займов по пересчету остатков валютных займов на отчетную дату по курсу

ЦБ РФ.

**Движение Долгосрочных финансовых вложений в 2024г.:**

Долгосрочные финансовые вложения	Поступило	Выбыло	Резерв	Переоценка	Переквалификация в краткосрочные финансовые вложения
Доли и акции, в том числе:	23 321 760	(6 599 383)	(954 670)	1 173 124	0
акции, не обращающиеся ОРЦБ	743	0	(723 736)	0	0
акции, обращающиеся ОРЦБ	12 485 387	0	0	1 173 124	0
паи	250	0	0	0	0
доли	10 835 380	(6 599 383)	(230 934)	0	0
Займы выданные	62 971 276	(61 042 317)	0	0	(37 063 061)
Депозиты свыше 1 года	0	(1)	0	0	0
<b>ВСЕГО:</b>	<b>86 293 036</b>	<b>(67 641 701)</b>	<b>(954 670)</b>	<b>1 173 124</b>	<b>(37 063 061)</b>

**3.3 Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» краткосрочные (тыс. руб.)**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Займы выданные	267 812 424	195 752 241	59 658 675
Резерв под обесценение финансовых вложений	(69 495)	(69 495)	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>267 742 929</b>	<b>195 682 746</b>	<b>59 658 675</b>

**Движение Краткосрочных финансовых вложений в 2025 г.:**

Краткосрочные финансовые вложения	Поступило	Выбыло	Резерв	Курсовые разницы	Переквалификация из долгосрочных финансовых вложений
Займы выданные	222 673 159	(163 486 415)	0	(1 188 001)	14 061 440
<b>ВСЕГО:</b>	<b>222 673 159</b>	<b>(163 486 415)</b>	<b>0</b>	<b>(1 188 001)</b>	<b>14 061 440</b>

**Движение Краткосрочных финансовых вложений в 2024 г.:**

Краткосрочные финансовые вложения	Поступило	Выбыло	Резерв	Курсовые разницы	Переквалификация из долгосрочных финансовых вложений
Займы выданные	117 205 615	(18 761 173)	(69 495)	586 063	37 063 061
<b>ВСЕГО:</b>	<b>117 205 615</b>	<b>(18 761 173)</b>	<b>(69 495)</b>	<b>586 063</b>	<b>37 063 061</b>

Резерв под обесценение финансовых вложений:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Остаток на начало периода	4 464 286	3 440 121	0
Признание, в том числе:	1 917 120	1 024 165	3 440 121
акции, не обращающиеся ОРЦБ	0	723 736	0
доли	1 917 120	230 934	3 440 121
займы выданные	0	69 495	0
Восстановление, в том числе:	(8 267)	0	0
доли	(8 267)	0	0
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>6 373 139</b>	<b>4 464 286</b>	<b>3 440 121</b>

Финансовые вложения, переданные в залог, на 31.12.2025 отсутствуют:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доли, переданные в залог продавцу до момента полной оплаты по договору купли-продажи	0	0	590 133

Финансовые вложения, переданные третьим лицам, отсутствуют.

### 3.4 Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Арендные обязательства	35	87	35
Оценочные обязательства и резервы	10	15	13
Расходы будущих периодов	28 733 797	16 953 932	5 681 876
Финансовые вложения	1 418 576	0	0
Налоговые убытки прошлых лет	1 928 658	6 815 675	5 475 274
<b>ИТОГО:</b>	<b>32 081 076</b>	<b>23 769 709</b>	<b>11 157 198</b>

С 01.01.2025 г. ставка налога на прибыль организаций увеличилась с 20% до 25%. Соответствующие изменения внесены в Налоговый Кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 г. № 176-ФЗ. В связи с этим произведён перерасчёт ОНА по ставке налога на прибыль 25% на 31.12.2024 г.

### 3.5 Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Авансы поставщикам	258 627	258 627	258 627

### 3.6 Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
по приобретенным МПЗ	0	0	1
по приобретенным услугам	1	442	4 155
<b>ИТОГО:</b>	<b>1</b>	<b>442</b>	<b>4 156</b>

### 3.7 Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы за услуги аудита, листинга, раскрытия информации и пр.)	1 447	3 611	5 194
Резерв по сомнительным долгам	0	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 447</b>	<b>3 611</b>	<b>5 194</b>
Расчеты с покупателями и заказчиками (по вознаграждению за предоставление поручительства, по соглашениям о передаче долга, полномочий)	470 777	530	1 635
Резерв по сомнительным долгам	0	0	(1 042)
<b>ИТОГО:</b>	<b>470 777</b>	<b>530</b>	<b>593</b>
Расчеты по налогам и сборам (прибыль, ЕНС)	332 174	332 175	354 915
<b>ИТОГО:</b>	<b>332 174</b>	<b>332 175</b>	<b>354 915</b>
Расчеты с учредителями по взносам в добавочный капитал	88 782	88 782	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>88 782</b>	<b>88 782</b>	<b>0</b>
Расчеты с прочими дебиторами (по причитающимся доходам в виде процентов по займам и дивидендов, купле-продаже ценных бумаг, по договорам уступки прав, возмещению оплат по договорам поручительства и прочие)	42 600 912	58 371 233	98 300 832
Резерв по сомнительным долгам	(946 626)	(962 399)	(449)
<b>ИТОГО:</b>	<b>41 654 286</b>	<b>57 408 834</b>	<b>98 300 383</b>
Еврооблигации PIK Securities DAC.	35 693 592	46 394 820	0
Заём от PIK Securities DAC.	(35 693 592)	(46 394 820)	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>42 547 466</b>	<b>57 833 932</b>	<b>98 661 085</b>

В том числе:

Долгосрочная дебиторская задолженность:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 156 366	15 271 020	16 284 767
<b>Итого:</b>	<b>1 156 366</b>	<b>15 271 020</b>	<b>16 284 767</b>

Краткосрочная дебиторская задолженность:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 447	3 611	5 194
Расчеты с покупателями и заказчиками	470 777	530	593
Расчеты по налогам и сборам	332 174	332 175	354 915
Расчеты по вкладам в добавочный капитал	88 782	88 782	0
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	40 497 920	42 137 814	82 015 616
<b>Итого:</b>	<b>41 391 100</b>	<b>42 562 912</b>	<b>82 376 318</b>

На 31.12.2025 года просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

**Резерв по сомнительной задолженности:**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Остаток на начало периода	962 399	1 491	5 013
Признание	17 375	963 599	0
Списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	(17 748)	(2 691)	(526)
Восстановление, в том числе:	(15 400)	0	(2 996)
в связи с оплатой задолженности	(15 400)	0	(122)
в связи со списанием задолженности	0	0	(2 874)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>946 626</b>	<b>962 399</b>	<b>1 491</b>

В 2024 г. в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 8 августа 2024 г. № 677 (далее - Указ), распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 августа 2024 г. № 2261-р, приказом Минфина России от 5 сентября 2024 г. № 388 (далее - Приказ № 388) и Решением Общества б/н от 22.11.2023 г. было произведено замещение еврооблигаций ISIN XS2010026560, выпущенных дочерней компанией PIK SECURITIES DAC. (далее - еврооблигации) на облигации Общества ЗО-2026 с идентичными условиями.

Выкупленные еврооблигации на основании Указа и Приказа № 388 не подлежат возврату в обращение, НКД по ним не начисляется.

Общество учитывает выкупленные еврооблигации на счете 58.02 «Долговые ценные бумаги», но отражает в составе дебиторской задолженности. НКД по еврооблигациям Общество учитывает на счете 76.29 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)» и отражает в составе дебиторской задолженности.

При этом данная дебиторская задолженность в виде стоимости выкупленных еврооблигаций отражается свернуто с задолженностью по займу, полученному от PIK SECURITIES DAC. в результате выпуска еврооблигаций.

**3.8 Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчетные счета	1 160 362	76 921	3 931 609
Валютные счета	20 296 967	1 523	1 374
Депозитные счета до 3-х месяцев	10 000 000	21 900 000	12 000 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>31 457 329</b>	<b>21 978 444</b>	<b>15 932 983</b>

**Капитал****3.9 Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)**

участники	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ПАО ПИК СЗ	80 585 100	80 585 100	80 585 100

В 2025 году изменений размера уставного капитала не было.

На 31.12.2025 г. доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные в счет оплаты уставного капитала доли и акции зарегистрированы на Общество. Уставный капитал оплачен полностью.

**3.10 Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (в тыс. руб.)**

участники	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ПАО ПИК СЗ (единственный участник – ЕУ)	171 457 127	171 457 127	171 358 127

В 2025 году изменений размера добавочного капитала не было.

Задолженность по вкладам в добавочный капитал на 31.12.2025 составляет 88 782 тыс. руб.

**3.11 Расшифровка стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (в тыс. руб.)**

Нераспределенная прибыль на 01.01.2025 г. (за вычетом непокрытого убытка)	-	110 860 813
Дивиденды к выплате за прошлые периоды	решение ЕУ от 29.05.2025 г.	(10 860 813)
Дивиденды к выплате за 1 квартал 2025 г.	решение ЕУ от 30.05.2025 г.	(12 739 187)
Нераспределенная прибыль за 2025 г.	-	185 516 644
Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 г. (за вычетом непокрытого убытка)	-	272 777 457

**Обязательства****3.12 Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» долгосрочные (тыс. руб.)**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Долгосрочные банковские кредиты	8 196 320	9 781 777	19 229 134
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	0	0	0
Долгосрочные банковские кредиты в валюте	105 342 362	0	0
Долгосрочные займы	82 700 000	5 313 216	14 877 989
Проценты по долгосрочным займам	6 722 490	492 913	1 512 100
Долгосрочные займы в валюте	0	6 987 023	47 086 358
Проценты по долгосрочным займам в валюте	0	1 224 959	0
Долгосрочные долговые ценные бумаги в валюте	0	86 558 302	35 426 879
НКД по долгосрочным долговым ценным бумагам в валюте	0	8 126 331	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>202 961 172</b>	<b>118 484 521</b>	<b>118 132 460</b>

**3.13 Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» краткосрочные (тыс. руб.)**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Краткосрочные банковские кредиты	14 472 476	13 723 403	10 221 566
Проценты по краткосрочным банковским кредитам	63 280	124 586	1 037 073
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	406 586	566 561	603 169
Краткосрочные займы	12 269 912	21 979 795	30 505 043
Проценты по краткосрочным займам	1 156 749	1 340 189	2 157 646
Проценты по долгосрочным займам в валюте	0	0	5 606 219
Краткосрочные займы в валюте	5 375 426	0	0
Проценты по краткосрочным займам в валюте	1 243 943	0	0
Краткосрочные долговые ценные бумаги	66 593 138	0	3 500 000
НКД по краткосрочным долговым ценным бумагам	8 459 631	0	14 210

НКД по долгосрочным долговым ценным бумагам в валюте	0	259 858	229 212
<b>ИТОГО:</b>	<b>110 041 141</b>	<b>37 994 392</b>	<b>53 874 138</b>

В 2024 г. в соответствии с Указом, Приказом № 388 и Решением Общества б/н от 22.11.2023 г. было произведено замещение еврооблигаций на облигации Общества 30-2026 с идентичными условиями. В связи с этим задолженность по займу, полученному от PIK SECURITIES DAC. в результате выпуска еврооблигаций, отражается свернуто с дебиторской задолженностью по выкупленным еврооблигациям.

Срок выплаты НКД по всем облигациям Общества и срок возврата займа PIK SECURITIES DAC – 19.11.2026 г.

Общество учитывает указанный заём, облигации и НКД на субсчетах счета 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам», но отражает в отчетности на 31.12.2025 г. в составе краткосрочных заёмных средств.

**Обществом выпущены облигации:**

Вид (категория), тип ценных бумаг, серия, иные идентификационные признаки	Идентификационный номер выпуска	Дата выпуска (размещения)/ Период выплаты КД	Срок погашения/ Ближайший срок выплаты НКД	Количество (шт)	Номинал (валюта) ставка	Сумма в учете (тыс. руб.)
<b>Облигация 4-01-00464-R</b>				<b>595 000</b>	<b>-</b>	<b>43 953 303</b>
основной долг	30-2026	18.01.2024 (05.02.2024)	19.11.2026/ 19.05.2026	595 000	1 000 USD	35 693 592
НКД	-	180 дн	19.05.2026	-	5,63%	8 259 711
<b>Облигация 4B02-05-00464-R-001P</b>				<b>395 000</b>	<b>-</b>	<b>31 099 466</b>
основной долг	001P-05	27.07.2022 (05.08.2022)	19.11.2026/ 19.05.2026	395 000	1 000 USD	30 899 546
НКД	-	180 дн	19.05.2026	-	5,63%	199 920
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75 052 769</b>

Отсутствуют случаи неисполнения или неполного исполнения заимодавцем договора займа (кредитного договора).

**В 2025 г. начислены проценты:**

- по займам – 7922806 тыс. руб.
- по кредитам – 6459098 тыс. руб.
- купонный доход по облигациям – 3962692 тыс. руб.

**3.14 Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Курсовые разницы	28 494 778	14 051 639	6 736 730
Основные средства	34	79	35
Финансовые вложения	0	1 550 012	0
Проценты по обязательствам	2	10	1
<b>ИТОГО:</b>	<b>28 494 814</b>	<b>15 601 740</b>	<b>6 736 766</b>

**3.15 Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)**

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты по аренде	132	307	167

### 3.16 Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (за бухгалтерские, консультационные, юридические, ИТ и прочие услуги)	9 368	7 595	4 917
Расчеты с покупателями и заказчиками (за аренду и продажу земельных участков)	0	0	7 156 758
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	23	18	24
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (дивиденды)	0	99 256 106	79 083 187
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по купле-продаже ценных бумаг, уступке прав, внесению вкладов в имущество дочерних компаний и прочих услуг)	11 236 844	2 850 426	15 263 431
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 246 235</b>	<b>102 114 145</b>	<b>101 508 317</b>

На 31.12.2025 года просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

### 3.17 Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Резерв на оплату отпусков	40	59	64

Движение оценочных обязательств в 2025 г.:

Оценочные обязательства	Признано	Погашено	Списано
Резерв на оплату отпусков	57	(76)	0
<b>ВСЕГО:</b>	<b>57</b>	<b>(76)</b>	<b>0</b>

Движение оценочных обязательств в 2024 г.:

Оценочные обязательства	Признано	Погашено	Списано
Резерв на оплату отпусков	73	(78)	0

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

### 4.1 Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	доля в общем объеме %	2024 г.	доля в общем объеме %
от продажи имущественных прав (доли в уставных капиталах)	53	0,00	1	100,00
от продажи ценных бумаг	10 292 763	94,47	0	0,00
вознаграждение за поручительство	602 241	5,53	0	0,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 895 057</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>100</b>

#### 4.2 Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
стоимость приобретения реализованных имущественных прав (долей в уставных капиталах)	2	1
стоимость приобретения ценных бумаг	12 731 185	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>12 731 187</b>	<b>1</b>

#### 4.3 Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
Расходы на оплату труда	667	697
Отчисления на социальные нужды	206	210
Расходы на аренду недвижимости, в том числе:	223	229
амортизация ИПА	181	188
НДС по услугам аренды	42	41
Аудиторские услуги	16 342	10 962
Бухгалтерские и финансовые услуги	2 400	2 400
Информационные услуги	628	621
Консультационные услуги	598	6 399
Нотариальные услуги	0	159
Резерв на отпуск	57	73
Транспортный налог	1	1
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	20	201
Юридические услуги	684	7 435
<b>ИТОГО:</b>	<b>21 826</b>	<b>29 387</b>

#### Информация по элементам затрат:

наименование	2025 г.	2024 г.
Материальные расходы	0	0
Себестоимость реализованных имущественных прав	2	1
Себестоимость реализованных ценных бумаг	12 731 185	0
Расходы на оплату труда	714	753
Расходы на социальное страхование	216	227
Амортизация	181	188
Прочие расходы	20 715	28 219
<b>Итого:</b>	<b>12 753 013</b>	<b>29 388</b>
Изменение незавершенного производства, остатков готовой продукции	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>12 753 013</b>	<b>29 388</b>

#### 4.4 Расшифровка стр. 2310 «Доходы от участия в других организациях» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
Дивиденды от дочерних компаний, начисленные к получению, в том числе:	23 984 232	20 999 851
ГК ПИК-КОМФОРТ ООО	129 271	0
ДЕЛА ООО	1 100	0

НРК ООО	1 247 067	0
ПИК СЕВЕРО-ЗАПАД ООО	2 273	0
ПИК-ГЕНПОДРЯД ООО	2 291 116	0
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	19 345 051	20 999 851
ПИК-РЕСУРС ООО	219 104	0
УК КВАРТА ООО	749 250	0
Доходы в виде имущества, полученного сверх сумм вкладов в уставный капитал дочерних компаний, при их ликвидации, в том числе:	1	0
PIK Investment and Development d.o.o. Beograd	1	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>23 984 233</b>	<b>20 999 851</b>

#### 4.5 Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	4 776 315	2 891 156
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	11 292 295	13 188 404
<b>ИТОГО:</b>	<b>16 068 610</b>	<b>16 079 560</b>

#### 4.6 Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
Процентные расходы (ФСБУ 25)	30	14
Купонный доход, начисленный к выплате по собственным ценным бумагам	3 962 692	4 266 071
Проценты к уплате по кредитным договорам	6 459 098	5 535 606
Проценты к уплате по договорам займа	7 922 806	2 726 593
Проценты по хозяйственным договорам к уплате	0	1 049 543
Корректировка процентов по договорам займа	0	2 470 037
<b>ИТОГО:</b>	<b>18 344 626</b>	<b>16 047 864</b>

#### 4.7 Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
Результаты переоценки ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ, в том числе:	0	1 173 123
доходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ	0	1 173 123
расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ	0	0
Курсовые разницы, в том числе:	26 545 266	0
положительные курсовые разницы	65 847 438	0
отрицательные курсовые разницы	(39 302 172)	0
Финансовая помощь, в том числе:	42 009 098	119 916 756
финансовая помощь, полученная от дочерних компаний	47 757 000	119 916 756

финансовая помощь, предоставленная дочерним компаниям	(5 747 902)	0
Прочие внереализационные доходы, в том числе:	107 780 369	0
Доход в виде разницы между учетной стоимостью и стоимостью оценки при передаче активов в уставный капитал дочерних компаний	107 780 369	0
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>176 334 733</b>	<b>121 089 879</b>

#### 4.8 Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» (в тыс. руб.)

наименование	2025 г.	2024 г.
Результаты переоценки ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ, в том числе:	927 326	0
доходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ	(15 806 444)	0
расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ	16 733 770	0
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23 500	44 500
Оценочные резервы, в том числе:	1 910 828	1 987 764
доходы от восстановления резерва по сомнительным долгам	(16 083)	0
доходы от восстановления резерва под обесценение финансовых вложений	(8 267)	0
расходы на создание резерва по сомнительным долгам	18 058	963 599
расходы на создание резерва под обесценение финансовых вложений	1 917 120	1 024 165
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности, в том числе:	66 174	1 034 433
доходы от списания сумм задолженности	(1)	(169)
расходы на списание сумм задолженности	66 175	1 034 602
Вклады в имущество дочерних компаний	1 676	724
возврат вкладов	(129)	(66)
внесение вкладов	1 805	790
Прочие расходы, в том числе:	10	0
расходы на раскрытие информации	7	0
доходы, связанные с покупкой/продажей валюты	(90 702 860)	0
расходы, связанные с покупкой/продажей валюты	90 702 863	0
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	7 660	100 343
Расходы на услуги банков	2 937	5 372
Курсовые разницы	0	11 527 910

положительные курсовые разницы	0	(28 277 734)
отрицательные курсовые разницы	0	39 805 644
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	10 792	0
доходы от отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	(1 093)	0
расходы от отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	11 885	0
Расходы, связанные с реализацией прав требования	3 135 740	0
доходы от уступки права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	(1)	(8 587 411)
расходы от уступки права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	3 135 741	8 587 411
доходы от уступки права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	0	(67 500)
расходы от уступки права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	0	67 500
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 086 643</b>	<b>14 701 046</b>

#### 4.9 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Расчет налога на прибыль за 2025 год:

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог	Вид ОНО/ ОНА/ ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	190 098 351	(47 524 588)	условный расход по налогу на прибыль
Дивиденды	(23 984 233)	5 996 058	ПНД
Финансовая помощь	(42 009 098)	10 502 275	ПНД
Разница между учетной и рыночной стоимостью имущества, передаваемого в уставный капитал дочерней компании	(107 780 369)	26 945 092	ПНД
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	23 500	(5 875)	ПНР
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	3	0	ПНР
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания	66 174	(16 543)	ПНР
Оценочные резервы	1 910 828	(477 707)	ПНР
Вклады в имущество	1 676	(419)	ПНР
Курсовые разницы	(57 772 558)	14 443 140	Признание ОНО
Курсовые разницы	47 119 457	(11 779 864)	Признание ОНА
Основные средства	181	(45)	Погашение ОНО

Финансовые вложения	6 200 050	(1 550 013)	Погашение ОНО
Финансовые вложения	5 674 302	(1 418 576)	Признание ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(18)	4	Погашение ОНА
Арендные обязательства	(206)	52	Погашение ОНА
Проценты по обязательствам	30	(8)	Погашение ОНО
Налоговый убыток текущего периода	2 015	(504)	Признание ОНА
Корректировка налогового убытка 2022 г.	(19 550 085)	4 887 521	Признание ОНА
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>(18 326 832)</b>	<b>(4 581 707)</b>	
<b>Итого налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>(4 581 707)</b>	

Расчет налога на прибыль за 2024 г.:

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог	Вид ОНО/ ОНА/ ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	127 390 994	(25 478 199)	условный расход по налогу на прибыль
Управленческие расходы	1 976	(395)	ПНР
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	44 500	(8 900)	ПНР
Финансовая помощь	(119 916 756)	23 983 351	ПНД
Расходы на услуги банков	2	0	ПНР
Расходы в виде образованных оценочных резервов	1 987 764	(397 553)	ПНР
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания	1 034 602	(206 920)	ПНР
Участие в уставных капиталах	(20 999 127)	4 199 825	ПНД
Убытки прошлых лет	(113 671)	22 734	Погашение ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(6)	1	Погашение ОНА
Расходы будущих периодов	39 406 352	(7 881 270)	Признание ОНА
Арендные обязательства	172	(34)	Признание ОНА
Доходы будущих периодов	(22 522 905)	4 504 581	Признание ОНО
Основные средства	(144)	29	Признание ОНО
Финансовые вложения	(1 173 124)	234 625	Признание ОНО
Дебиторская задолженность	(5 026 926)	1 005 385	Признание ОНО
Проценты по обязательствам	(32)	6	Признание ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	<b>113 671</b>	<b>(22 734)</b>	
Пересчёт по ставке 25%	32 671 875	1 633 594	Признание ОНА
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>-</b>	<b>3 747 537</b>	
<b>Итого налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>3 724 803</b>	

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

## 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 5.1 Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, использовался курс иностранной валюты к рублю на дату совершения операции.

Денежные средства на валютных счетах в банке, средства в валюте расчета за исключением выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, отражены в бухгалтерской отчетности по курсу, действовавшему на отчетную дату.

На 31.12.2025 курсы валют составили:

доллары США – 78,2267 руб. за 1 доллар  
евро – 92,0938 руб. за 1 евро  
индийские рупии – 86,9737 руб. за 10 рупий  
сербские динары – 78,5461 руб. за 1 динар  
китайские юани – 11,1592 руб. за 1 юань  
филиппинский песо – 1,5364 руб. за 1 песо

Курсовые разницы, возникшие в течение года по активам и обязательствам в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

### 5.2 Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции.

### 5.3 Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2025 г.

По состоянию на 31.12.2025 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Лукьянов М. А.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
<i>краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);</i>	оплата труда и иные вознаграждения 615 тыс. руб., в том числе НДФЛ 80 руб., страховые взносы 186 руб.
<i>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения.</i>	не начислялись и не выплачивались

#### 5.4 Сведения об операциях со связанными сторонами (тыс. руб.)

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в 2025 г.:

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	<b>Бенефициар отсутствует</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
2.1	ПИК СЗ ПАО, 100%	67 307 711	124 446 635	35 847 192	89 433 388	безналичные краткосрочная краткосрочная краткосрочная долгосрочная краткосрочная
	по договорам цессии	-	-	-	855	
	по купле-продаже паев, акций	5 747 902	5 747 902	-	-	
	полученные займы	-	89 422 490	-	89 422 490	
	предоставленные займы	61 559 809	29 273 595	35 847 192	-	
	с поставщиками по аренде ГПА	-	247	-	1 174	
с поставщиками прочие	-	2 400	-	8 867		
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
3.1	ПИК СЗ ПАО					
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
<i>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)</i>						
4.1	PIK International B.V.	1 152 112	2 340 112	7 809 797	-	безналичные краткосрочная
	предоставленные займы	1 152 112	2 340 112	7 809 797	-	
4.2	PIK Securities DAC.	17 478 308	3 839 955	-	46 797 545	безналичные краткосрочная краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	9	
4.3	полученные займы	17 478 308	3 839 955	-	46 797 536	безналичные краткосрочная краткосрочная
	ГП-РЕНОВАЦИЯ ООО	2 083 301	2 008 341	-	-	
4.3	по купле-продаже паев, акций	1 800 000	1 800 000	-	-	краткосрочная краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	283 301	208 341	-	-	
4.4	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	579 789 965	549 778 722	202 501 109	8 759 969	безналичные краткосрочная краткосрочная краткосрочная краткосрочная краткосрочная долгосрочная краткосрочная
	по договорам цессии	-	8 710 228	900 192	8 710 228	
	по купле-продаже паев, акций	163 476 527	163 477 507	10 999 118	980	
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	19 345 051	33 619 133	5 532 944	-	
	полученные займы	7 105 116	1 526 558	-	-	
	предоставленные займы	319 295 373	199 505 437	103 505 239	-	
	предоставленные займы	16 967 899	89 339 860	81 563 617	-	
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	53 600 000	53 600 000	-	48 761	
4.5	ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	7 792 838	7 793 939	-	110	безналичные краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	110	

	предоставленные займы с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	74 7 792 763	1 175 7 792 763	- -	- -	краткосрочная краткосрочная
4.6	УК КВАРТА ООО	1 906 250	1 157 000	749 250	90 782	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	1 157 000	1 157 000	-	88 782	краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	749 250	-	749 250	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	2 000	краткосрочная
4.7	Прочие дочерние компании	1 766 361	7 269 772	2 784 412	13 849	безналичные
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	348 374	129 271	219 104	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	915 000	915 000	-	12 389	краткосрочная
	с поставщиками прочие	58	32	-	461	краткосрочная
	предоставленные займы	502 329	6 224 870	2 565 308	-	краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	600	600	-	999	краткосрочная
<b>5</b>	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	<i>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (Организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)</i>					
5.1	ГП-МО ООО	-	-	-	1 141 218	безналичные
	по договорам цессии	-	-	-	1 141 218	краткосрочная
5.2	Группа компаний НИСК ООО	1 243 589	1 312 169	-	1 295 259	безналичные
	полученные займы	1 243 589	1 312 169	-	1 295 259	краткосрочная
5.3	НРК ООО	4 573 206	2 118 752	7 948 006	912 961	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	-	-	1 345	-	краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 247 067	-	1 247 067	-	краткосрочная
	предоставленные займы	3 326 139	2 118 752	6 699 594	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	912 961	краткосрочная
5.4	ПИК-ГЕНПОДРЯД ООО	2 687 541	2 410 809	276 732	55	безналичные
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	2 291 117	2 014 385	276 732	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	396 424	396 424	-	55	краткосрочная
5.5	ПЬЕДЕСТАЛ УСПЕХА АО	16 300 000	16 300 000	-	-	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	16 300 000	16 300 000	-	-	краткосрочная
5.6	СЗ ЛІЗСМІК АО	2 211 819	39 452	500 972	-	безналичные
	полученные займы	2 170 384	39 452	-	-	краткосрочная
	предоставленные займы	41 436	-	500 445	-	краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги	-	-	527	-	краткосрочная
5.7	СЗ ОЗЁРНАЯ 44 ООО	-	157 944	13 277	8 468 211	безналичные
	полученные займы	-	157 944	-	8 468 211	краткосрочная
	предоставленные займы	-	-	13 277	-	долгосрочная
5.8	СЗ ПЕРОВСКОЕ АО	5 540 816	2 806 004	-	-	безналичные
	полученные займы	5 540 816	2 806 004	-	-	краткосрочная
5.9	СЗ ПИК-РЕГИОН АО	1 827 820	-	24 375 997	428	безналичные

	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	428	краткосрочная
	предоставленные займы	1 827 820	-	24 375 997	-	краткосрочная
5.10	СЗ ПРОМЕТЕЙСИТИ ООО	2 149 527	3 301 156	-	1 151 629	безналичные
	полученные займы	2 149 527	3 301 156	-	1 151 629	краткосрочная
5.11	СЗ СТОЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС АО	5 925 057	110 208	-	-	безналичные
	полученные займы	5 925 057	110 208	-	-	краткосрочная
5.12	СтройАктив ООО	2 365 727	407 294	101 978 700	630 996	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	250 000	краткосрочная
	полученные займы	365 727	385 994	-	380 996	краткосрочная
	предоставленные займы	2 000 000	21 300	101 978 700	-	краткосрочная
5.13	Прочие компании	3 908 884	1 599 086	3 595 799	2 196 248	безналичные
	полученные займы	2 134 326	1 295 605	-	2 130 566	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами	-	-	258 630	1 179	краткосрочная
	по договорам цессии	-	67 500	-	64 503	краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	3 373	-	3 373	-	краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	250 001	-	25 012	-	краткосрочная
	предоставленные займы	1 521 184	235 981	3 308 784	-	краткосрочная
	предоставленные займы	425 714	-	425 714	-	долгосрочная

Операции со связанными сторонами в 2024 г.:

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	<b>Бенефициар отсутствует</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
	ПИК СЗ ПАО, 100%	9 195 400	8 710 091	3 561 086	8 665	безналичные
	по договорам цессии	-	-	-	855	краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	8 587 411	8 587 411	-	-	краткосрочная
2.1	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	280 573	5 541	-	-	краткосрочная
	предоставленные займы	326 597	113 983	3 560 978	-	долгосрочная
	с поставщиками по аренде ГПА	368	756	108	1 343	краткосрочная
	с поставщиками прочие	450	2 400	-	6 467	краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
3.1	ПИК СЗ ПАО, 100%					
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
	<i>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьи-ли долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)</i>					
4.1	ПИК-ГЕНПОДРЯД ООО	129 315	1 073 331	-	55	безналичные
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	944 016	-	-	краткосрочная

	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	129 315	129 315	-	55	краткосрочная
4.2	НРК ООО	7 507 034	1 086 674	5 493 553	912 961	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	-	-	1 345	-	краткосрочная
	предоставленные займы	5 419 995	1 086 674	5 492 207	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	2 087 039	-	-	912 961	краткосрочная
4.3	PIK International B.V.	2 718 727	1 707 004	10 367 141	-	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	743	743	-	-	краткосрочная
	предоставленные займы	2 717 984	1 706 261	10 367 141	-	краткосрочная
4.4	PIK Securities DAC.	106 651 311	62 170 715	52 223 908	60 435 898	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	9	краткосрочная
	полученные займы	7 797 145	15 540 458	-	60 435 889	долгосрочная
	предоставленные займы	6 176 564	347 476	5 829 088	-	долгосрочная
	приобретенные ценные бумаги	92 677 602	46 282 781	46 394 820	-	долгосрочная
4.5	ПИК-РЕСУРС ООО	491 765	832 650	798 721	999	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	999	краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	398 601	-	-	краткосрочная
	предоставленные займы	57 715	-	798 721	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	434 049	434 049	-	-	краткосрочная
4.6	ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	11 861 016	11 859 915	1 101	110	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	5 260 467	5 260 467	-	110	краткосрочная
	предоставленные займы	1 101	-	1 101	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	6 599 448	6 599 448	-	-	краткосрочная
4.7	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО	1 180 403	936 584	7 122 310	-	безналичные
	предоставленные займы	1 064 503	820 684	7 122 310	-	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	115 900	115 900	-	-	краткосрочная
4.8	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	159 021 358	199 830 750	169 357 216	5 627 319	безналичные
	по договорам цессии	14 242 589	14 242 589	900 192	-	краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	26 727 976	26 727 976	10 999 118	-	краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	20 999 851	48 222 076	19 807 026	-	краткосрочная
	полученные займы	48 100	4 158 989	-	5 117 571	краткосрочная
	полученные займы	6 183 669	5 162 472	-	460 987	долгосрочная
	предоставленные займы	44 511 693	50 790 532	57 232 258	-	краткосрочная
	предоставленные займы	36 547 462	40 766 098	80 418 623	-	долгосрочная
с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	9 760 017	9 760 017	-	48 761	краткосрочная	
4.9	Прочие дочерние компании	566 605	397 209	366 818	178 618	безналичные
	с поставщиками прочие	164	320	-	487	краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	273 988	100 300	-	88 782	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	217 429	296 590	-	89 350	краткосрочная
	предоставленные займы	75 024	-	366 818	-	краткосрочная
<b>5</b>	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	<i>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (Организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акции Общество не владеет напрямую)</i>					
5.1	ГИ-МО ООО	-	-	-	1 141 218	безналичные

	по договорам цессии	-	-	-	1 141 218	краткосрочная
5.2	Группа компаний НИСК ООО	1 209 440	1 278 020	-	1 226 678	безналичные
	полученные займы	1 209 440	51 342	-	-	краткосрочная
	полученные займы	-	1 226 678	-	1 226 678	долгосрочная
5.3	ИСТ КОНТЕХ ООО	168 819	1 500 000	756 581	-	безналичные
	предоставленные займы	168 819	1 500 000	756 581	-	краткосрочная
5.4	Коронелла ООО	145 895	-	910 429	-	безналичные
	предоставленные займы	145 895	-	910 429	-	краткосрочная
5.5	Маяк ООО	1 777 549	1 017 746	2 792 756	-	безналичные
	предоставленные займы	1 777 549	1 017 746	2 792 756	-	долгосрочная
5.6	ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	413 700	388 700	25 000	-	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	413 700	388 700	25 000	-	краткосрочная
5.7	СЗ БОЛЬШАЯ ОЧАКОВСКАЯ ООО	908 983	13 297	-	322 819	безналичные
	полученные займы	908 983	13 297	-	322 819	краткосрочная
5.8	СЗ ГЕОПАРК ООО	-	609 244	-	609 244	безналичные
	полученные займы	-	609 244	-	609 244	долгосрочная
5.9	СЗ ЛЭСМИК АО	3 545 910	3 226 752	459 536	2 130 932	безналичные
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	247 013	-	-	краткосрочная
	полученные займы	-	2 130 932	-	2 130 932	краткосрочная
	полученные займы	2 130 932	-	108 000	-	долгосрочная
	предоставленные займы	1 414 979	956 807	459 009	-	долгосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги	-	-	527	-	краткосрочная
5.10	СЗ ОЗЁРНАЯ 44 ООО	-	397 829	13 277	8 310 267	безналичные
	полученные займы	-	397 829	-	8 310 267	краткосрочная
	предоставленные займы	-	-	13 277	-	долгосрочная
5.11	СЗ ПЕРОВСКОЕ АО	-	75 538	-	2 734 812	безналичные
	полученные займы	-	75 538	-	2 734 812	долгосрочная
5.12	СЗ ПИК БЛАГОВЕЩЕНСК ООО	-	105 097	-	413 679	безналичные
	полученные займы	-	105 097	-	413 679	долгосрочная
5.13	СЗ ПИК-РЕГИОН АО	1 392 887	2 139 958	22 548 177	428	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	-	-	-	428	краткосрочная
	предоставленные займы	1 392 887	2 139 958	22 548 177	-	краткосрочная
5.14	СЗ СТОЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС АО	6 218 213	6 041 739	-	5 814 849	безналичные
	полученные займы	-	5 814 849	-	5 814 849	краткосрочная
	полученные займы	6 218 213	226 891	-	-	долгосрочная
5.15	СЗ ТИРОН ООО	3 036 900	27 496	-	1 622 808	безналичные
	полученные займы	3 036 900	27 496	-	1 622 808	краткосрочная
5.16	СТРОЙАКТИВ ООО	200 355 635	100 375 902	100 000 000	610 729	безналичные
	по купле-продаже паев, акций	100 000 000	100 000 000	-	250 000	краткосрочная
	полученные займы	355 635	15 173	-	-	краткосрочная
	полученные займы	-	360 729	-	360 729	долгосрочная
	предоставленные займы	100 000 000	-	100 000 000	-	краткосрочная
5.17	Прочие компании	667 820	87 560	682 713	316 419	безналичные
	с поставщиками по операционной аренде	23	-	-	-	краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	488 601	-	11	250 000	краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	1 179	краткосрочная
	предоставленные займы	92 435	71 330	327 589	-	краткосрочная
	предоставленные займы	19 261	16 180	28 983	-	долгосрочная
	полученные займы	-	49	-	737	краткосрочная

по договорам цессии	67 500	-	67 500	64 503	краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	258 627	-	краткосрочная
с покупателями и заказчиками за работы, услуги	-	-	3	-	краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

Совместной деятельности Общество не осуществляет.

Существенные денежные потоки между Обществом и связанными сторонами:

(в тыс. руб.)

Наименование показателя ОДДС	Код	За 2025 г.	В том числе операции со связанными сторонами	доля операций со связанными сторонами
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
Поступления - всего	4110	41 031 749	42 009 098	89,32%
финансовая помощь	4115	42 009 098	42 009 098	100%
Платежи – всего	4120	(9 496 594)	(876 722)	9,23%
в связи с оплатой труда работников	4122	(944)	(800)	84,75%
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 350 721)	(875 922)	9,37%
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	37 535 155	41 132 376	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>				
Поступления – всего	4210	283 672 161	283 656 761	99,99%
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	10 292 763	10 292 763	100%
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	222 552 054	222 552 054	100%
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	50 827 344	50 811 944	99,97%
Платежи – всего	4220	(376 199 782)	(376 199 782)	100%
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(64 700 833)	(64 700 833)	100%
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(311 498 949)	(311 498 949)	100%
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(92 527 621)	(92 543 021)	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>				
Поступления – всего	4310	244 801 934	85 199 121	34,80%
получение кредитов и займов	4311	244 801 934	85 199 121	34,80%
Платежи – всего	4320	(187 289 184)	(130 849 987)	69,87%
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(121 356 106)	(121 356 106)	100%
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(65 933 078)	(9 493 881)	14,40%
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	57 512 750	(45 650 866)	-

#### 5.4 Дивиденды (тыс. руб.)

наименование	2025 год	2024 год
Начислено	23 600 000	29 500 000
Выплачено	(121 356 106)	(10 827 081)

#### 5.5 Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

#### 5.6 Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс. руб.)

Структура обязательств, по которым Общество предоставило связанным сторонам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
выданные гарантии	90 783 121	135 459 806	130 627 357
залог долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	0	0	0
залог прав требований по договору займа, залоговому счету	14 812 146	9 785 294	0
поручительства, выданные по кредитным обязательствам связанных сторон	972 474 355	650 685 197	644 321 461
поручительства, выданные по не кредитным обязательствам связанных сторон	92 958 871	45 416 700	91 441 726
залог долей и акций по не кредитным обязательствам связанных сторон	0	0	249

Обязательства полученные:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
залог долей и акций по кредитным обязательствам Общества	0	0	4 901 535
поручительства связанных сторон, выданные по кредитным обязательствам Общества	57 374 244	68 472 439	6 033 645

#### 5.8 Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2025 г. и дату подготовки отчетности – нет.

#### 5.9 Информация по сегментам

В отчетном периоде 100% составила выручка по виду деятельности «Вложения в ценные бумаги». Иных видов деятельности, которые являются существенными и образуют отдельные сегменты общество не осуществляло.

Показатели	Код строки	Всего по данным отчетности, тыс. руб.	Приобретение проектов для осуществления строительных работ		Прочая деятельность, не отнесенная к отчетным к сегментам	
			тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
В Отчете о финансовых результатах за 2025 г.						
Выручка	2110	10 895 057	10 895 057	100		
Себестоимость	2120	(12 731 187)	(12 731 187)	100		
Управленческие расходы	2220	(21 826)	(21 826)	100		
Доходы от участия	2310	23 984 233	23 984 233	100	0	0
Проценты к получению	2320	16 068 610	16 068 610	100	0	0
Проценты к уплате	2330	(18 344 626)	(18 344 626)	100	0	0
Прочие доходы	2340	176 334 733	176 334 733	100	0	0
Прочие расходы	2350	(6 086 643)	(6 086 643)	100	0	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	190 098 351	190 098 351	100	0	0
В Отчете о финансовых результатах за 2024 г.						
Выручка	2110	1	1	100		
Себестоимость	2120	(1)	(1)	100		
Управленческие расходы	2220	(29 387)	(29 387)	100		
Доходы от участия	2310	20 999 851	20 999 851	100	0	0
Проценты к получению	2320	16 079 560	16 079 560	100	0	0
Проценты к уплате	2330	(16 047 864)	(16 047 864)	100	0	0
Прочие доходы	2340	121 089 879	121 089 879	100	0	0
Прочие расходы	2350	(14 701 046)	(14 701 046)	100	0	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	127 390 993	127 390 993	100	0	0
В Бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г.						
Активы	1600	877 563 218	877 563 218	100	0	0
Обязательства	1400+1500	352 743 534	352 743 534	100	0	0
В Бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г.						
Активы	1600	637 098 204	637 098 204	100	0	0
Обязательства	1400+1500	274 195 164	274 195 164	100	0	0
В Бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г.						
Активы	1600	541 440 156	541 440 156	100	0	0
Обязательства	1700	280 251 912	280 251 912	100	0	0

Общество ведет деятельность в основном на территории города Москвы, доля присутствия Общества в других регионах не существенна.

В 2020 – 2022 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Общества за отчетный период. В 2023 году более 99,98% проданных имущественных прав приходится на одного покупателя, доля прочих составила менее 0,02%. В 2024 году 100% проданных имущественных прав приходится на одного покупателя. В 2025 году 94,47% проданных имущественных прав приходится на одного покупателя.

Полномочные лица Общества осуществляют анализ и оценку деятельности Общества, планирование будущей деятельности и принятие решений в распределении ресурсов на основании

консолидированной отчетности ООО «ПИК-Корпорация», составленной по международным стандартам финансовой отчетности.

#### **5.10 Контролируемые сделки**

В 2025 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

#### **5.11 Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2025 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 22.12.2025 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

#### **5.12 Система внутреннего контроля**

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

#### **5.13 События после отчетной даты (СПОД):**

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2026 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

#### **5.14 Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2025 г. положительные и превышают уставный капитал на 444 234 584 тыс. руб.

Размер чистых активов Общества:

наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
чистые активы	524 819 684	362 903 040	261 188 244

### 5.15 Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

#### Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т. д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

#### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

#### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

### 5.16 Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025 г. существенных ошибок.

### 5.17 Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### 5.18 Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2025 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

### 5.19 Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

В отчетном периоде Общество государственной помощи не получало.

Генеральный директор  
ООО «ПИК-Корпорация»

м. п.



Лукьянов М. А.



16 февраля 2026 г.