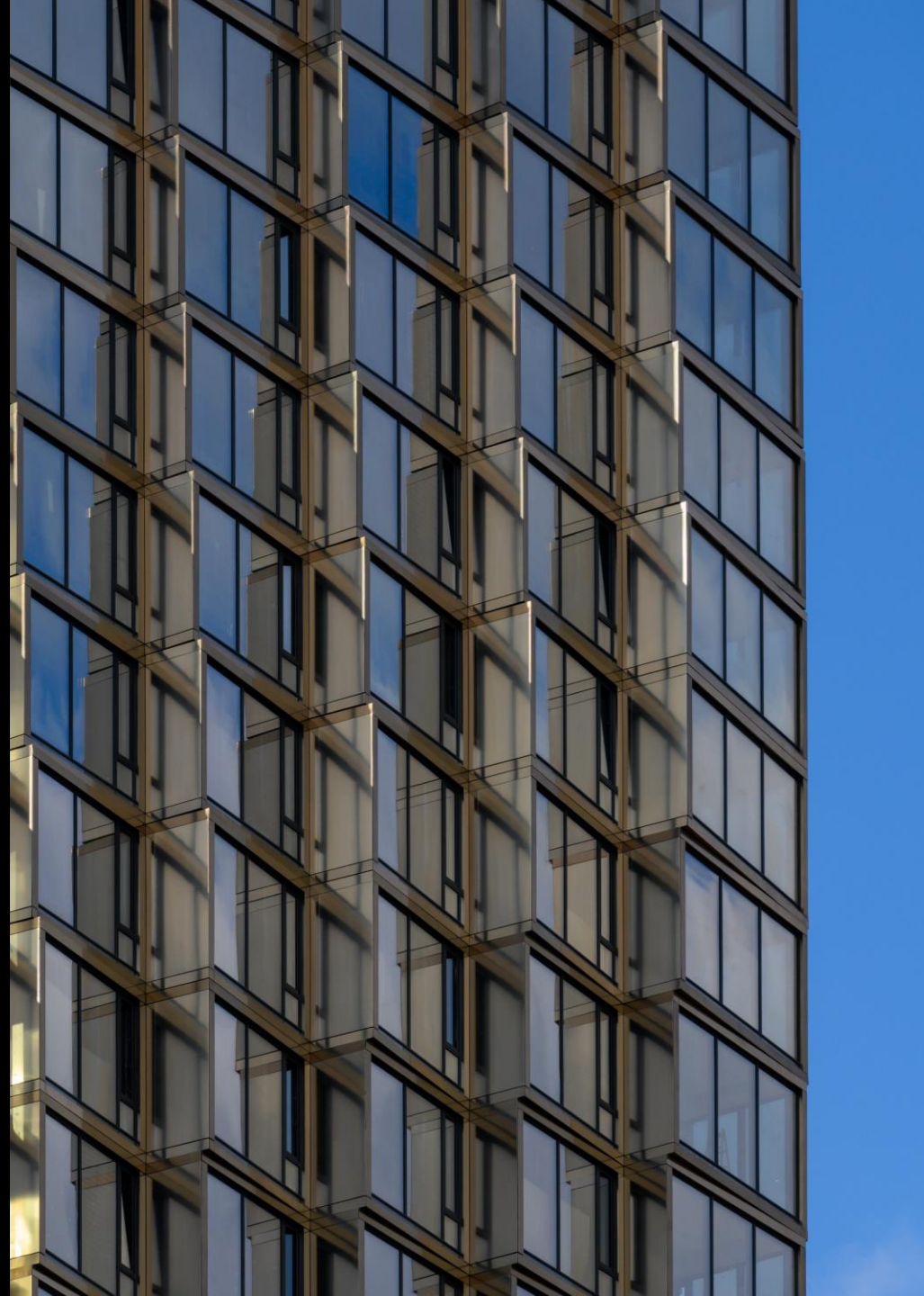


ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 1 полугодия 2026



На 30.06.2026

28 ПРОЕКТОВ

Построены в Москве
и Санкт-Петербурге

3,1 МЛН М²

Введено
в эксплуатацию

A- .ru A-(RU) ru A-

Высокие кредитные рейтинги
по национальной рейтинговой
шкале

25 ЛЕТ

На рынке
недвижимости

1,5 МЛН М²

В стадии
проектирования
и строительства

КЕРТ (бывш. KPMG)

Аудитор
с 2012 года



ПРОЕКТЫ ГРУППЫ

На 30.06.2026

⤴ Площадь объектов в стадии строительства

452 тыс. м²

⤴ Площадь объектов в стадии проектирования

~1 000 тыс. м²

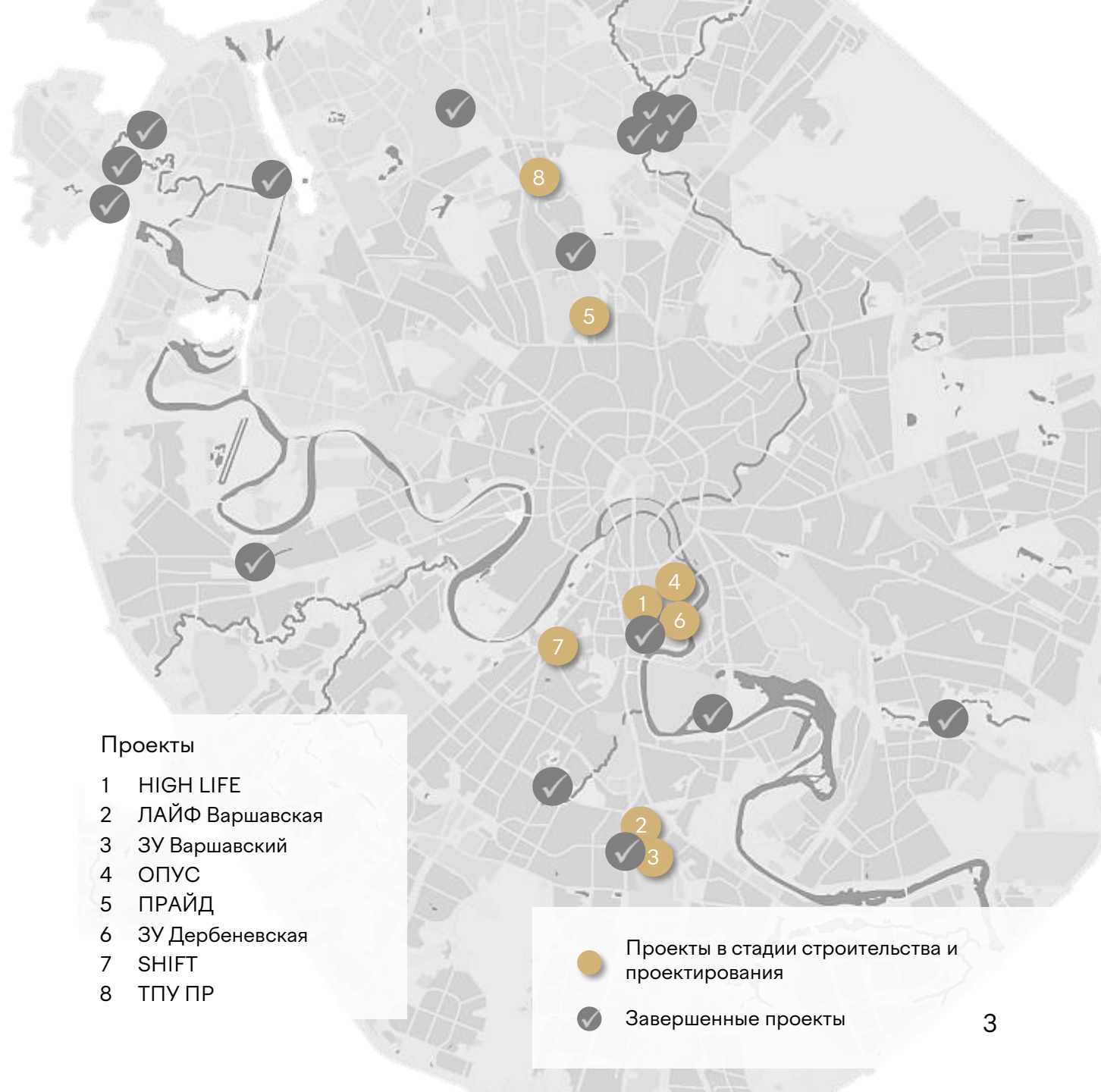
⤴ Площадь
завершенных объектов

МОСКВА

2 481 тыс. м²

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

751 тыс. м²



Проекты

- 1 HIGH LIFE
- 2 ЛАЙФ Варшавская
- 3 ЗУ Варшавский
- 4 ОПУС
- 5 ПРАЙД
- 6 ЗУ Дербеневская
- 7 SHIFT
- 8 ТПУ ПР

● Проекты в стадии строительства и проектирования

✓ Завершенные проекты

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Общее собрание акционеров

└ Независимый аудитор (Керт, бывш. KPMG)

Совет директоров

└ Инвестиционный комитет
└ Комитет по аудиту
└ Комитет по кадровой политике и вознаграждениям
└ Комитет по стратегии

Генеральный директор

Менеджмент

Конечный бенефициар
Максимов Л.В.

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



Максимов
Леонид
Председатель
Совета директоров
Со-основатель



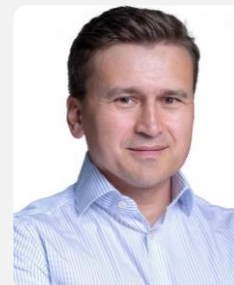
Мирошников
Алексей
Генеральный
директор



Гулиев
Рамиль
Директор по
развитию



Гасиев
Максим
Независимый директор



Поликарпов
Сергей
Независимый директор



Реус
Андрей
Независимый директор



Деменьев
Андрей
Независимый директор

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

1П 2026 1П 2025

+12%
31,7
млрд руб.

Выручка

28,2
млрд руб.

9,5 11,0
млрд руб. млрд руб.

Валовая прибыль

6,2 8,5
млрд руб. млрд руб.

EBITDA

30% 39%

Gross margin

20% 30%

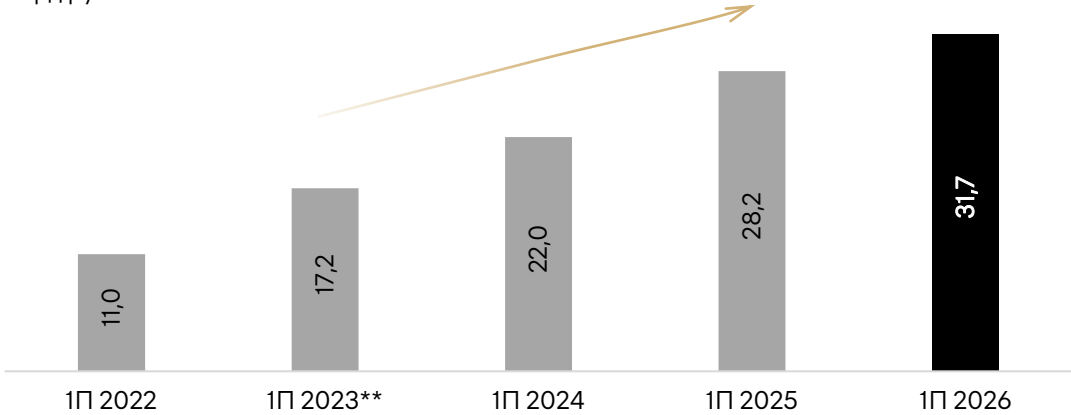
EBITDA margin



ВЫРУЧКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

млрд руб.



В большинстве случаев Группа признает выручку по МСФО в зависимости от процента готовности объекта.

В 1 полугодии 2026 года несколько проектов находятся на финальной стадии строительной готовности при высокой распроданности этих проектов, что согласно МСФО позволило признать выручку в большем объеме.

34 млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 30.06.2026 г. договорам.

1П 2025	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	9,7	●	●
ПРАЙД	7,8	●	●
ЛАЙФ Варшавская 4	3,6	●	●
ОПУС	3,4	○	●
OSTANKINO BP	2,0	●	●
SHIFT	1,3	○	○
Прочая выручка	0,4		

1П 2026	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	7,4	△ ●	△ ●
ПРАЙД	4,6	△ ●	△ ●
ЛАЙФ Варшавская 4	5,3	△ ●	△ ●
ОПУС	10,7	△ ●	△ ●
OSTANKINO BP	0,0	△ ●	△ ●
SHIFT	3,3	△ ○	△ ●
Прочая выручка	0,3		

● Проекты с высоким процентом готовности/высокой завершенностью продаж (>80%)
● Проекты средней степени готовности/средней завершенности продаж (41%-80%)
* Процент готовности и процент проданных метров в проекте представлены для очередей с активными продажами
* И доходы от продажи инвест. собственности

○ Проекты с низким процентом готовности/низкой завершенностью продаж (<41%)
△ Изменение процента готовности или процента завершенности продаж на 30.06.2026 по сравнению с 30.06.2025 составило более 10 п.п.

ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ТИПАМ

8%

Прочая недвижимость

6% в 1П 2025 года

21%

Коммерческая
недвижимость

19% в 1П 2025 года



15%

Жилая недвижимость
класса бизнес

11% в 1П 2025 года

56%

Жилая недвижимость
классов премиум и элит

64% в 1П 2025 года

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

30%

1П 2026

39%

1П 2025

В 1 полугодии 2026 г. снижение валовой рентабельности обусловлено в частности пересмотром концепций и бюджета отделки в некоторых проектах, а также особенностями учета реализации социальных объектов, впоследствии передаваемых городу. Такие объекты имеют низкую маржинальность, но при этом являются неотъемлемой частью стратегии Группы: создавая школы, детские сады и общественные пространства наряду с жильём, Группа формирует комфортную и полноценную среду, которую действительно можно назвать домом.

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2025	30.06.2026
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы)	3,3	7,8
Проектный долг	118,6	113,1
Прочее	0,7	1,5
Общий долг	122,6	122,3
Денежные средства	4,6	4,5
Остатки на счетах эскроу	86,6	76,0
Чистый корпоративный долг*	-1,3	3,3
Чистый долг*	31,4	41,8

* Чистый корпоративный долг = корпоративный долг – денежные средства
Чистый долг = общий долг – денежные средства – остатки на счетах эскроу

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг*/EBITDA LTM

31.12.2025 30.06.2026

-0,1x -----> **0,2x**

Корпоративный долг на 30.06.2026 г. удерживается на исторически низком уровне. В марте 2026 года Группа впервые в своей истории разместила «Зеленый» облигационный выпуск.

Чистый долг*/EBITDA LTM

31.12.2025 30.06.2026

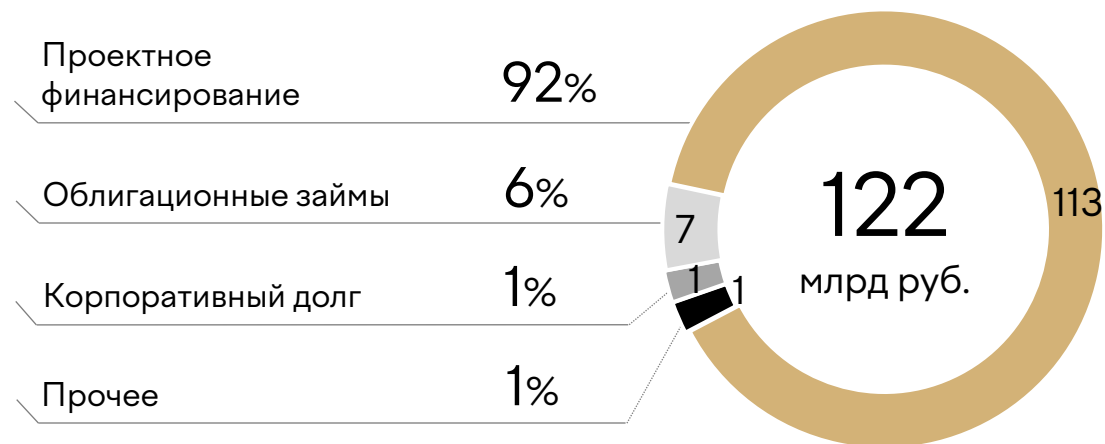
1,4x -----> **2,1x**

Изменение долговой нагрузки по состоянию на 30.06.2026 по сравнению с 31.12.2025 обусловлено привлечением финансирования и ростом затрат по проектам на начальной стадии реализации, по которым еще нет накопленных остатков на эскроу, а также размещением «зеленого» облигационного выпуска.

СТРУКТУРА ДОЛГА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 30.06.2026



В первом полугодии 2026 года Группа в срок и в полном объеме выполняла свои обязательства по всем облигационным выпускам. На 30.06.2026 облигационный долг представлен 2 выпусками.

0,4 млрд рублей Выплачено купонного дохода за 1П 2026 г.

92% 1П 2026 97% 1П 2025 Обеспеченные кредиты

Качественный кредитный портфель: более 90% общего долга Группы представлено обеспеченными кредитами.

80% 1П 2026 47% 1П 2025 Долгосрочные обязательства

Комфортный график погашения долга: 80% кредитного портфеля представлено долгосрочными обязательствами. При этом большая часть краткосрочных обязательств является проектным финансированием по проектам, ввод в эксплуатацию которых планируется в течение ближайших 12 месяцев. Суммы к погашению обеспечены остатками на эскроу.

82 млрд рублей Доступный лимит кредитных линий на 30.06.2026

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

1 полугодия 2026

Компания PIONEER

- Компания PIONEER впервые в своей истории разместила «зеленые» облигации объемом 4,6 млрд рублей. Выпуск стал первым размещением ESG-облигаций в 2026 году и первым за три года размещением ESG-облигаций среди девелоперов жилой недвижимости.

ЕРЗ.РФ

- Компания вошла в топ-3 российских девелоперов, которые по итогам десятилетия ввели в эксплуатацию более 1 млн кв. м жилья. Памятный диплом был вручен аналитическим порталом ЕРЗ.РФ в рамках ежегодной «Российской строительной недели».

РБК

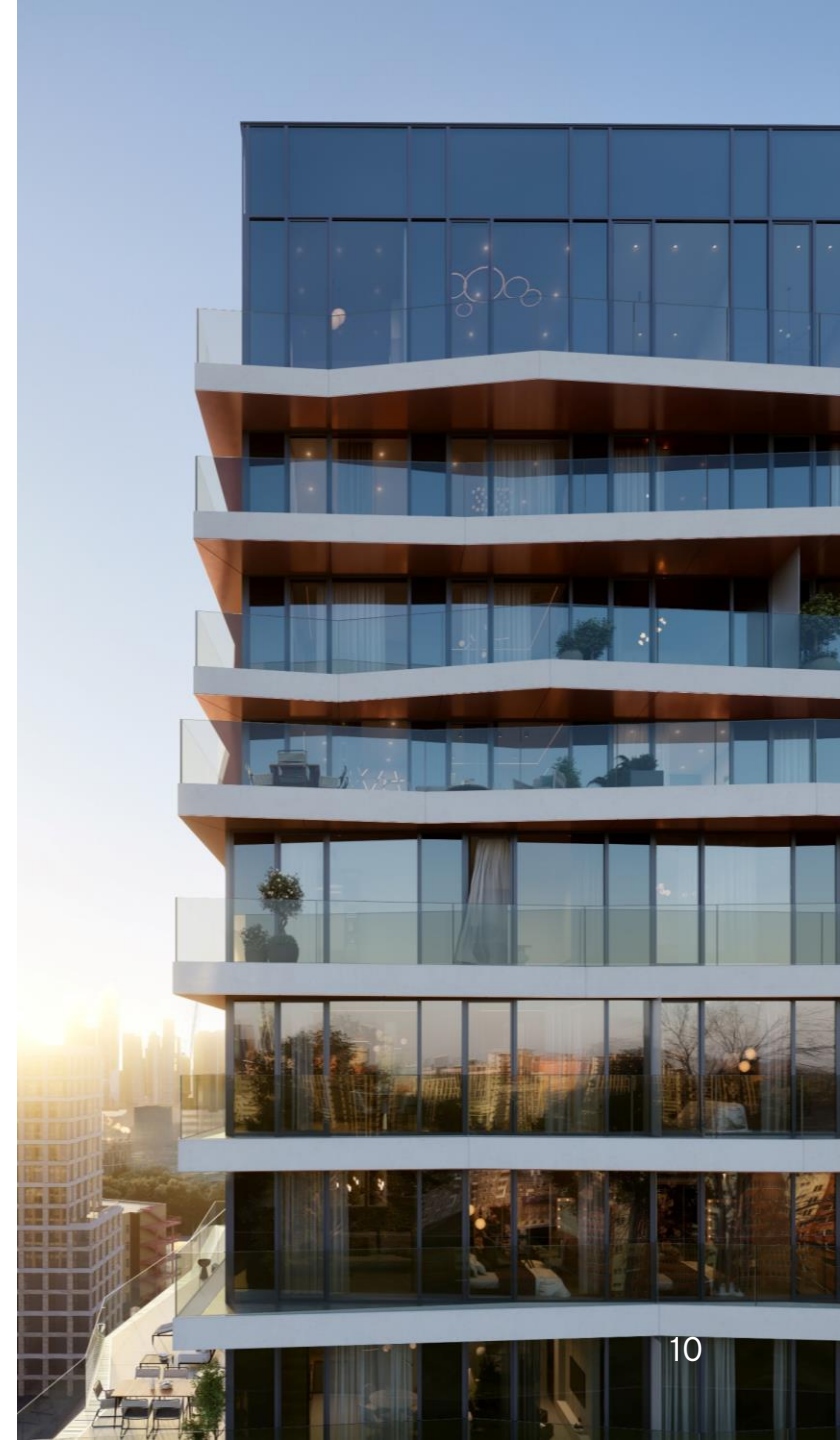
- Компания вошла в тройку крупнейших игроков офисной недвижимости, согласно результатам рейтингового агентства «РБК Исследования рынков».

ПРАЙД

- Компания PIONEER получила разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди премиального семейного жилого квартала ПРАЙД в Марьиной Роще.

HIGH LIFE

- Жилой комплекс признан победителем международной архитектурно-девелоперской премии REPA в категории «Городская недвижимость».



ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	1П 2025	1П 2026	Изменение 1П 2026-1П 2025	Изменение 1П 2026-1П 2025, %
Выручка	28 218	31 674	3 456	12%
Себестоимость	(17 171)	(22 173)	(5 002)	29%
Валовая прибыль	11 047	9 501	(1 546)	-14%
Прочие доходы	203	224	21	10%
Административные расходы	(1 306)	(1 656)	(350)	27%
Коммерческие расходы	(1 645)	(2 101)	(456)	28%
Прочие расходы	(72)	(38)	34	-47%
Операционная прибыль	8 227	5 930	(2 297)	-28%
Финансовые доходы	811	1 119	308	38%
Финансовые расходы	(9 021)	(9 796)	(775)	9%
Прибыль до налогообложения	17	(2 747)	(2 764)	<-100%
Доход по налогу на прибыль	79	405	326	>+100%
Прибыль / (убыток) за период	96	(2 342)	(2 438)	<-100%

КОНТАКТЫ



Солнцева Александра
Финансовый директор

+7 (495) 502-9559
ir@pioneer.ru

Арепьева Ксения
Руководитель отдела
корпоративного планирования

Информация для инвесторов:
www.pioneer.ru/investors

ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Принимая участие во встрече, на которой представляется эта презентация, или читая слайды данной презентации, вы соглашаетесь со следующими ограничениями и уведомлениями, и даете заверение, что являетесь лицом, имеющим разрешение согласно существующему законодательству и требованиям получать тот тип информации, который содержится в настоящей презентации. Настоящая презентация подготовлена АО «ГК «ПИОНЕР». АО «ГК «ПИОНЕР» получило информацию для данной презентации из источников, которые оно рассматривает в качестве надежных. Несмотря на то, что АО «ГК «ПИОНЕР» применило все разумные меры, чтобы обеспечить точность и правильность содержащейся здесь информации, он не дает заверений или гарантий, в явной форме или подразумеваемых, в отношении точности, верности или полноты такой информации. Более того, АО «ГК «ПИОНЕР» не дает явно выраженных или подразумеваемых заверений или гарантий о том, что его будущие операционные, финансовые или иные результаты будут соответствовать результатам, непосредственно или косвенно подразумеваемым такой информацией или прошлыми операционными, финансовыми или иными результатами. Любая содержащаяся здесь информация актуальна на дату настоящей презентации и может изменяться без уведомления. АО «ГК «ПИОНЕР» не принимает на себя каких-либо обязательств по обновлению информации в этой презентации. В дополнение к этому, информация в настоящей презентации может быть сжатой или неполной, и данная презентация может не содержать всей существенной информации в отношении АО «ГК «ПИОНЕР». Определенные цифры в данной презентации могут быть основаны на неаудированной финансовой отчетности. АО «ГК «ПИОНЕР» не дает заверений, прямых или подразумеваемых, о том, что эти цифры истинны и верны, и вы не должны полагаться на эти цифры, как на аудированные или иным образом независимо подтвержденные. Определенные цифры могут быть представлены иначе после аудита, и АО «ГК «ПИОНЕР» не берет на себя ответственности и не принимает каких-либо обязательств относительно таких изменений. Также АО «ГК «ПИОНЕР» не принимает каких-либо обязательств по предоставлению вам окончательной аудированной финансовой отчетности по завершении аудита. Настоящая презентация подготовлена исключительно в информационных целях, не представляет собой или не образует части, и не должна истолковываться как предложение о продаже или эмиссии, или приглашение к приобретению или подписке, или ходатайство о предложении покупки, приобретения и подписки на какие-либо ценные бумаги АО «ГК «ПИОНЕР» или каких-либо его дочерних компаний, совместных предприятий или связанных компаний в какой-либо юрисдикции, или как побуждение заняться инвестиционной деятельностью. Никакая часть этой презентации, ни факт ее представления или распространения не должны создать оснований или послужить основанием для какого-либо предложения, договора, обещания или какого бы то ни было инвестиционного решения, и оно не представляет собой рекомендацию в отношении ценных бумаг АО «ГК «ПИОНЕР». Ничто в этой презентации не является предложением ценных бумаг для продажи в какой бы то ни было юрисдикции, где осуществление этого является незаконным. Настоящая презентация не должна рассматриваться как консультация относительно юридических, налоговых, финансовых, бухгалтерских или инвестиционных вопросов. Принимая участие в презентации, вы (i) признаете, что несете исключительно личную ответственность за собственную оценку рынка и рыночного положения ценных бумаг АО «ГК «ПИОНЕР», а также рисков и выгод каких-либо инвестиций в ценные бумаги АО «ГК «ПИОНЕР», и что вы проведете собственный анализ и будете нести исключительно личную ответственность за формирование собственного взгляда на потенциальные будущие показатели бизнеса АО «ГК «ПИОНЕР» и (ii) соглашаетесь соблюдать вышеописанные условия.

